

Утвержден решением

Совета директоров ПАО «ГЛОРАКС»,
(орган управления эмитента, утвердивший проспект
ценных бумаг)

принятым «20» мая 2026 г.,
протокол от «21» мая 2026 г.

ПАО Московская Биржа
(наименование регистрирующей
организации)

№ б/н _____

ПРОСПЕКТ ЦЕННЫХ БУМАГ

Публичное акционерное общество «ГЛОРАКС»

биржевые облигации неконвертируемые бездокументарные

Максимальная сумма номинальных стоимостей всех выпусков биржевых облигаций, которые могут быть размещены в рамках программы биржевых облигаций серии 002P, составляет 30 000 000 000 (Тридцать миллиардов) российских рублей включительно или эквивалент этой суммы в иностранной валюте

Максимальный срок погашения биржевых облигаций, которые могут быть размещены в рамках программы биржевых облигаций серии 002P, составляет 3 640 (Три тысячи шестьсот сорок) дней с даты начала размещения соответствующего выпуска биржевых облигаций в рамках программы биржевых облигаций серии 002P.

Информация, содержащаяся в настоящем проспекте ценных бумаг,
подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской
Федерации о ценных бумагах

РЕГИСТРИРУЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ НЕ
ОТВЕЧАЕТ ЗА ДОСТОВЕРНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ,
СОДЕРЖАЩЕЙСЯ В ДАННОМ ПРОСПЕКТЕ ЦЕННЫХ
БУМАГ, И ФАКТОМ ЕГО РЕГИСТРАЦИИ НЕ ВЫРАЖАЕТ
СВОЕГО ОТНОШЕНИЯ К ЦЕННЫМ БУМАГАМ, В
ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОН СОСТАВЛЕН

*Генеральный директор
ПАО «ГЛОРАКС»*

А.Н. Андрианов

Оглавление

ОГЛАВЛЕНИЕ	2
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	5
РАЗДЕЛ 1. ВВЕДЕНИЕ (РЕЗЮМЕ ПРОСПЕКТА ЦЕННЫХ БУМАГ)	7
1.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	7
1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
1.3. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГАХ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРОСПЕКТА	13
1.4. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЦЕННЫХ БУМАГ	14
1.5. ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ ЭМИССИИ И НАПРАВЛЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРЕДСТВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РЕЗУЛЬТАТЕ РАЗМЕЩЕНИЯ ЦЕННЫХ БУМАГ	14
1.6. ЦЕЛИ РЕГИСТРАЦИИ ПРОСПЕКТА ЦЕННЫХ БУМАГ	15
1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ РИСКАХ, СВЯЗАННЫХ С ЭМИТЕНТОМ И ПРИОБРЕТЕНИЕМ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ ЭМИТЕНТА	15
1.8. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦАХ, ПОДПИСАВШИХ ПРОСПЕКТ ЦЕННЫХ БУМАГ	18
2.1. ОСНОВНЫЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЭМИТЕНТА	19
2.2. ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭМИТЕНТА	22
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ ПОСТАВЩИКАХ ЭМИТЕНТА	26
2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ ДЕБИТОРАХ ЭМИТЕНТА	28
2.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ ЭМИТЕНТА	31
2.5.1. Сведения об основных кредиторах эмитента	31
2.5.2. Сведения об обязательствах эмитента из предоставленного обеспечения	35
2.5.3. Сведения о прочих существенных обязательствах эмитента	41
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСТОРИИ СОЗДАНИЯ И РАЗВИТИЯ ЭМИТЕНТА, А ТАКЖЕ О ЕГО ПОЛОЖЕНИИ В ОТРАСЛИ	42
2.7. СВЕДЕНИЯ О ПЕРСПЕКТИВАХ РАЗВИТИЯ ЭМИТЕНТА	49
2.8. СВЕДЕНИЯ О РИСКАХ, СВЯЗАННЫХ С ЭМИТЕНТОМ И ПРИОБРЕТЕНИЕМ ЦЕННЫХ БУМАГ	51
2.8.1. Отраслевые риски	53
2.8.2. Страновые и региональные риски	57
2.8.3. Финансовые риски	60
2.8.4. Правовые риски	66
2.8.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)	68
2.8.6. Стратегический риск	68
2.8.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента	69
2.8.8. Риски кредитных организаций	71
2.8.9. Риски, связанные с приобретением ценных бумаг эмитента	71
2.8.10. Иные риски, которые являются существенными для эмитента	71
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦАХ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА, СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ В ЭМИТЕНТЕ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ, КОНТРОЛЯ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ, ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ И ВНУТРЕННЕГО АУДИТА, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О РАБОТНИКАХ ЭМИТЕНТА	71
3.1. ИНФОРМАЦИЯ О ЛИЦАХ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА	71
3.2. СВЕДЕНИЯ О ПОЛИТИКЕ ЭМИТЕНТА В ОБЛАСТИ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И (ИЛИ) КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ, А ТАКЖЕ О РАЗМЕРЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ И (ИЛИ) КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ ПО КАЖДОМУ ОРГАНУ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА	89
3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ В ЭМИТЕНТЕ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ, КОНТРОЛЯ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ, ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ И ВНУТРЕННЕГО АУДИТА	91
3.4. ИНФОРМАЦИЯ О ЛИЦАХ, ОТВЕТСТВЕННЫХ В ЭМИТЕНТЕ ЗА ОРГАНИЗАЦИЮ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ УПРАВЛЕНИЯ РИСКАМИ, КОНТРОЛЯ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ, ВНУТРЕННЕГО АУДИТА	99
3.5. СВЕДЕНИЯ О ЛЮБЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ ЭМИТЕНТА ПЕРЕД РАБОТНИКАМИ ЭМИТЕНТА И РАБОТНИКАМИ ПОДКОНТРОЛЬНЫХ ЭМИТЕНТУ ОРГАНИЗАЦИЙ, КАСАЮЩИХСЯ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ УЧАСТИЯ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ЭМИТЕНТА	100
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ ОБ АКЦИОНЕРАХ (УЧАСТНИКАХ, ЧЛЕНАХ) ЭМИТЕНТА	101
4.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕМ КОЛИЧЕСТВЕ АКЦИОНЕРОВ (УЧАСТНИКОВ, ЧЛЕНОВ) ЭМИТЕНТА	101
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ АКЦИОНЕРАХ (УЧАСТНИКАХ, ЧЛЕНАХ) ЭМИТЕНТА ИЛИ ЛИЦАХ, ИМЕЮЩИХ ПРАВО РАСПОРЯЖАТЬСЯ ГОЛОСАМИ, ПРИХОДЯЩИМИСЯ НА ГОЛОСУЮЩИЕ АКЦИИ (ДОЛИ), СОСТАВЛЯЮЩИЕ УСТАВНОЙ (СКЛАДОЧНЫЙ) КАПИТАЛ (ПАЕВОЙ ФОНД) ЭМИТЕНТА	102

4.3. Сведения о доле участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ("золотой акции")	103
РАЗДЕЛ 5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ И О РАЗМЕЩЕННЫХ ИМ ЦЕННЫХ БУМАГАХ	103
5.1. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение	103
5.2. Сведения о рейтингах эмитента	109
5.3. Дополнительные сведения о деятельности эмитентов, являющихся специализированными обществами	112
5.4. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента	112
5.5. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента	112
5.6. Сведения о выпусках ценных бумаг, за исключением акций	113
5.6.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены	113
5.6.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными	113
5.7. Сведения о неисполнении эмитентом обязательств по ценным бумагам, за исключением акций	113
5.8. Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев акций эмитента	113
5.9. Информация об аудитор эмитента	113
5.10. Иная информация об эмитенте	122
РАЗДЕЛ 6. КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ (ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ), БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ	122
6.1. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность)	122
6.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность	123
РАЗДЕЛ 7. СВЕДЕНИЯ О ЦЕННЫХ БУМАГАХ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ СОСТАВЛЕН ПРОСПЕКТ	125
7.1. Вид, категория (тип), иные идентификационные признаки ценных бумаг	125
7.2. Указание на способ учета прав	125
7.3. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска	125
7.4. Права владельца каждой ценной бумаги выпуска	125
7.4.1. Права владельца обыкновенных акций	126
7.4.2. Права владельца привилегированных акций	126
7.4.3. Права владельца облигаций	126
7.4.4. Права владельца опционов эмитента	126
7.4.5. Права владельца российских депозитарных расписок	126
7.4.6. Дополнительные сведения о правах владельца конвертируемых ценных бумаг	126
7.4.7. Дополнительные сведения о правах владельцев ценных бумаг, предназначенных для квалифицированных инвесторов	126
7.5. Порядок и условия погашения и выплаты доходов по облигациям	127
7.5.1. Форма погашения облигаций	127
7.5.2. Срок погашения облигаций	127
7.5.3. Порядок и условия погашения облигаций	127
7.5.3.1. Порядок определения выплат по каждой структурной облигации при ее погашении	127
7.5.4. Порядок определения дохода, выплачиваемого по каждой облигации	127
7.5.5. Порядок и срок выплаты дохода по облигациям	127
7.5.6. Порядок и условия досрочного погашения облигаций	128
7.5.7. Сведения о платежных агентах по облигациям	128
7.5.8. Прекращение обязательств кредитной организации - эмитента по выплате суммы основного долга и невыплаченного процента (купона) по облигациям, а также по финансовым санкциям за неисполнение обязательств по облигациям	128
7.5.8.1. Прекращение обязательств по облигациям	128
7.5.8.2. Прощение долга по облигациям субординированного облигационного займа	128
7.6. Сведения о приобретении облигаций	129
7.7. Дополнительные сведения о зеленых облигациях, социальных облигациях, облигациях устойчивого развития, инфраструктурных облигациях, адаптационных облигациях, облигациях, связанных с целями устойчивого развития, облигациях климатического перехода	129
ПРОГРАММОЙ УКАЗАННАЯ ИДЕНТИФИКАЦИЯ БИРЖЕВЫХ ОБЛИГАЦИЙ НЕ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ. 7.8. Сведения о представителе владельцев облигаций	129
7.8(1). Сведения о компетенции общего собрания владельцев облигаций	129
7.9. Дополнительные сведения о российских депозитарных расписках	129
7.10. Иные сведения	129
РАЗДЕЛ 8. УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЦЕННЫХ БУМАГ	130

8.1. КОЛИЧЕСТВО РАЗМЕЩАЕМЫХ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ	130
8.2. СРОК РАЗМЕЩЕНИЯ ЦЕННЫХ БУМАГ.....	130
8.3. ПОРЯДОК ПРИОБРЕТЕНИЯ ЦЕННЫХ БУМАГ ПРИ ИХ РАЗМЕЩЕНИИ	130
8.3.1. Способ размещения ценных бумаг	131
8.3.2. Порядок размещения ценных бумаг.....	131
8.3.3. Цена (цены) или порядок определения цены размещения ценных бумаг	135
8.3.4. Порядок осуществления преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг	135
8.3.5. Условия, порядок и срок оплаты ценных бумаг.....	135
8.4. Порядок раскрытия эмитентом информации о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг	135
8.5. Сведения о документе, содержащем фактически итоги размещения ценных бумаг, который представляется после завершения размещения ценных бумаг	136
8.6. Иные сведения	136
РАЗДЕЛ 9. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ПРЕДОСТАВЛЯЮЩЕМ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПО ОБЛИГАЦИЯМ ЭМИТЕНТА, А ТАКЖЕ ОБ УСЛОВИЯХ ТАКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ	136
ПРИЛОЖЕНИЕ №1.....	137

Термины и определения

Эмитент, Общество, Компания	Публичное акционерное общество «ГЛОРАКС», ПАО «ГЛОРАКС»
Программа	Программа биржевых облигаций серии 002Р
Решение о выпуске биржевых облигаций, Решение о выпуске, Решение о выпуске ценны бумаг	решение о выпуске ценных бумаг, закрепляющее совокупность имущественных и неимущественных прав в отношении конкретного выпуска биржевых облигаций, размещаемого в рамках Программы
Условия размещения биржевых облигаций	документ, содержащий условия размещения биржевых облигаций в рамках Программы.
Биржевые облигации (Биржевая облигация)	биржевые облигации (биржевая облигация), размещаемые в рамках Программы
Выпуск биржевых облигаций, Выпуск	отдельный выпуск биржевых облигаций, размещаемых в рамках Программы
Проспект, Проспект ценных бумаг	Настоящий проспект ценных бумаг, составленный в отношении биржевых облигаций, размещаемых в рамках Программы
Группа, Группа Эмитента, Группа ГЛОРАКС	означает Эмитента совместно с его дочерними и подконтрольными ему организациями, которые входят в периметр консолидации финансовой отчетности Эмитента в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности
Положение о раскрытии информации	Положение Банка России от 27.03.2020 № 714-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг»
Лента новостей	Информационный ресурс, обновляемый в режиме реального времени и предоставляемый информационным агентством, аккредитованным Банком России на проведение действий по раскрытию информации о ценных бумагах и об иных финансовых инструментах
Страница в сети Интернет	Страница в сети Интернет, предоставляемая Эмитенту одним из аккредитованных агентств, по адресу https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38535
Биржа	Полное фирменное наименование: Публичное акционерное общество "Московская Биржа ММВБ-РТС" Сокращенное фирменное наименование: ПАО Московская Биржа Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва Номер лицензии биржи: 077-001 Дата выдачи: 29.08.2013 Срок действия: бессрочная Лицензирующий орган: ФСФР России ОГРН 1027739387411
НРД	Полное фирменное наименование: Небанковская кредитная организация акционерное общество "Национальный расчетный депозитарий" Сокращенное фирменное наименование: НКО АО НРД Место нахождения: Российская Федерация, город Москва Номер лицензии на осуществление депозитарной деятельности: 045-12042-000100 Дата выдачи: 19.02.2009 Срок действия: без ограничения срока действия Лицензирующий орган: ФСФР России В случае прекращения деятельности НРД в связи с его реорганизацией централизованный учет прав на Биржевые облигации будет осуществляться его правопреемником. В тех

	случаях, когда упоминается НРД, подразумевается НРД или его правопреемник.
Закон о РЦБ, Федеральный закон «О рынке ценных бумаг»	Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»

Раздел 1. Введение (резюме проспекта ценных бумаг)

1.1. Общие положения

Сведения об отчетности, которая (ссылка на которую) содержится в проспекте ценных бумаг и на основании которой в проспекте ценных бумаг раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента:

Информация о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента раскрывается на основании консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «ГЛОРАКС», которая указана в пункте 6.1. Проспекта, и отражает его деятельность в качестве организации, которая вместе с другими организациями в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее также - МСФО) определяется как Группа.

В настоящем Проспекте содержатся ссылки на консолидированную финансовую отчетность Эмитента за 2023, 2024 и 2025 годы, подготовленную в соответствии с МСФО с приложением аудиторского заключения независимого аудитора в отношении указанной отчетности, на основании которой в Проспекте раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента.

В Проспекте также содержатся ссылки на годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность Эмитента за 2023 и 2025 годы с приложением аудиторского заключения в отношении указанной отчетности, а также на промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность Эмитента за 3 мес. 2026 года, составленную в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета (далее –ФСБУ), в отношении которой аудит не проводился.

В состав настоящего Проспекта включена годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента за 2024 год с приложением аудиторского заключения в отношении указанной отчетности.

Консолидированная финансовая отчетность Эмитента, на основании которой в настоящем Проспекте ценных бумаг раскрыта информация о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента, дает объективное и достоверное представление об активах, обязательствах, финансовом состоянии, прибыли или убытке Эмитента.

Информация о финансовом состоянии и результатах деятельности Эмитента содержит достоверное представление о деятельности Эмитента, а также об основных рисках, связанных с его деятельностью.

Настоящий Проспект ценных бумаг содержит оценки и прогнозы в отношении будущих событий и (или) действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой Эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности Эмитента, в том числе его планов, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий.

Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы, приведенные в настоящем Проспекте ценных бумаг, так как фактические результаты деятельности Эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг Эмитента связано с рисками, в том числе описанными в настоящем Проспекте ценных бумаг.

Объем прав по Биржевым облигациям и (или) порядок их осуществления может быть изменен по решению общего собрания владельцев Биржевых облигаций о согласии на внесение указанных изменений (по решению представителя владельцев Биржевых облигаций о согласии на внесение указанных изменений, если решением общего собрания владельцев Биржевых облигаций ему предоставлено право давать такое согласие). В соответствии с пунктом 1 статьи 29.6 Федерального закона «О рынке ценных бумаг» решение общего собрания владельцев

Биржевых облигаций является обязательным для всех владельцев Биржевых облигаций, в том числе для владельцев Биржевых облигаций, которые голосовали против принятия соответствующего решения или не принимали участия в голосовании.

Эмитент раскрывает информацию о выпусках Биржевых облигаций в рамках Программы в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О рынке ценных бумаг».

1.2. Сведения об эмитенте и его деятельности

Краткая информация об эмитенте:

Полное фирменное наименование	<i>Публичное акционерное общество «ГЛОРАКС»</i>
Сокращенное фирменное наименование на русском языке:	<i>ПАО «ГЛОРАКС»</i>
Место нахождения:	<i>Российская Федерация, город Москва</i>
Адрес эмитента:	<i>115172, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, ул. Народная, д. 14, стр. 3</i>

Сведения о способе и дате создания эмитента: *Эмитент создан 17.10.2024 путем реорганизации в форме преобразования Общества с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС», зарегистрированного 30.08.2013 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1137746785098, на основании решения внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС», Протокол внеочередного Общего собрания участников № б/н от 11.10.2022.*

Сведения о случаях изменения полного фирменного наименования эмитента, а также о реорганизации эмитента:

• ***Изменение наименования в связи с реорганизацией Эмитента;***

Действующее наименование эмитента введено: *17.10.2024*

Наименование эмитента, действовавшее до реорганизации:

Полное фирменное наименование эмитента на русском языке: *Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС»*

Полное фирменное наименование эмитента на английском языке: *Limited Liability Company «GLORAX»*

Сокращенное фирменное наименование эмитента на русском языке: *ООО «ГЛОРАКС»*

Сокращенное фирменное наименование эмитента на английском языке: *отсутствует*

Дата изменения наименования: *17 октября 2024 года*

Данные о первичной государственной регистрации:

ОГРН: *1137746785098*

Дата государственной регистрации: *30.08.2013*

Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию: *Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве*

Основание для изменения наименования: *Основанием для изменения наименования является государственная регистрация юридического лица, созданного в результате преобразования Общества с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС» в Акционерное общество «ГЛОРАКС». Реорганизация путем преобразования осуществлена 17.10.2024.*

Наименование эмитента, действовавшее после реорганизации:

Полное фирменное наименование эмитента на русском языке: *Акционерное общество «ГЛОРАКС»*

Полное фирменное наименование эмитента на английском языке: *JOINT STOCK COMPANY «GLORAX»*

Сокращенное фирменное наименование эмитента на русском языке: *АО «ГЛОРАКС»*

Сокращенное фирменное наименование эмитента на английском языке: **JSC «GLORAX»**
Дата изменения наименования: **17.10.2024**

• **Иные случаи реорганизации Эмитента:**
Выделение ООО «АВТОР» из Эмитента

Полное фирменное наименование эмитента на русском языке: **Общество с ограниченной ответственностью «АВТОР»**

Сокращенное фирменное наименование эмитента на русском языке: **ООО «АВТОР»**

ОГРН: **1217700312708**

Дата государственной регистрации: **02.07.2021**

Действующее наименование:

Полное фирменное наименование: **Публичное акционерное общество «ГЛОРАКС»**

Сокращенное фирменное наименование: **ПАО «ГЛОРАКС»**

Дата введения: **непубличное общество приобретает публичный статус со дня государственной регистрации изменений в его устав и внесения в единый государственный реестр юридических лиц сведений о фирменном наименовании такого общества, содержащем указание на то, что общество является публичным. Устав, отражающий публичный статус Эмитента, зарегистрирован 07.10.2025. Основание изменения наименований: решение внеочередного общего собрания акционеров Эмитента, принятое 15 июля 2025 г. (протокол № 4-2025 от 16 июля 2025 г.).**

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) эмитента:	1247700688069
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) эмитента:	9729387137

Уставный капитал Эмитента составляет 1 131 250 (Один миллион сто тридцать одна тысяча двести пятьдесят) рублей 00 копеек.

Краткое описание финансово-хозяйственной деятельности, операционных сегментов и география осуществления финансово-хозяйственной деятельности группы эмитента.

Эмитент является материнской компанией Группы компаний, владея долями в уставном капитале дочерних обществ, зарегистрированных в РФ, и выполняет в рамках Группы функции управляющей компании, а также выступает в качестве эмитента ценных бумаг.

Группа выделяет два операционных сегмента в зависимости от региона, к которому относится деятельность: «г. Санкт-Петербург, Ленинградская область и г. Москва» и «Другие регионы РФ».

Основные направления, в которых Группа осуществляет свою деятельность, являются – строительство и продажа недвижимости.

Группа – один из ведущих федеральных девелоперов и один из лидеров российского рынка жилищного строительства по темпам региональной экспансии с уникальной экспертизой в ленд-девелопменте. Группа реализует проекты комплексного девелопмента объектов недвижимости и мастер-девелопмента земельных участков с их последующей продажей.

В соответствии с выделенными операционными сегментами и направлениями деятельности Группы приводится следующее их описание:

Проектирование и ленд-девелопмент

Группа выстроила эффективную систему поиска и аналитики земельных участков, которая позволяет быстрее конкурентов находить и приобретать лоты с потенциалом высокого возврата на инвестиции. Данная система позволяет ежегодно рассматривать более 2 500 объектов на предмет соответствия инвестиционным критериям Группы, анализируя более 80 показателей, характеризующих объект и регион его расположения. Такая система позволяет рассматривать на инвестиционном комитете до 100 участков, что, в свою очередь, дает возможность заключать в среднем до 10 сделок в год по приобретению участков благодаря сокращению времени на анализ потенциальной инвестиции: около 1 часа уходит на

разработку финансовой модели земельного участка и около 1 дня на создание экспресс мастер-плана перспективного участка.

Одним из ключевых конкурентных преимуществ Группы является глубокая экспертиза в ленд-девелопменте – комплексной подготовке земельных активов, которая включает в себя получение разрешительной документации, проектирование жилого пространства, создание инженерной и социальной инфраструктуры, а также взаимодействие с государственными органами на всех этапах проекта. Таким образом, ленд-девелопмент позволяет создать добавленную стоимость для участков, которые Группа приобретает без градостроительной документации. Группа также реализует проекты мастер-девелопмента – комплексной подготовки земельных участков для их последующей перепродажи.

Строительство объектов

Процесс строительства объектов Группы состоит из 13 основных стадий:

- Подготовка площадки. Выставление ограждения, устройство временных дорог, монтаж строительного городка, демонтаж сооружений в пятне застройки и вынос сетей;
- Нулевой цикл и устройство внешних сетей. Земляные работы по откопке котлована, устройство свайного основания, выполнение несущих конструкций подземной части здания, гидроизоляция;
- Работы по возведению надземной части каркаса здания. Устройство монолитного основания;
- Кладочные работы. Устройство наружных стен здания из кладочного материала;
- Устройство наружных сетей. Прокладка сетей по участку от точки подключения до ввода в здание;
- Утепление цоколя, обратная засыпка подземной части здания;
- Устройство фасада здания и светопрозрачных конструкций. Заполнение оконных и дверных проемов;
- Устройство кровельных конструкций. Гидроизоляция и теплоизоляция, монтаж парапетов лестниц и кровельных покрытий;
- Возведение внутренних стен и перегородок из кладочного материала;
- Монтаж лифтового оборудования;
- Монтаж внутренних инженерных систем здания. Пусконаладочные работы;
- Отделка помещений здания;
- Благоустройство территории. Озеленение, монтаж спортивных и детских площадок, малых архитектурных форм.

Группа нанимает подрядчиков в регионе осуществления проекта для завершения отдельных этапов строительства. Привлечение локальных поставщиков и подрядчиков позволяет значительно снизить себестоимость строительства и эффективнее выстраивать управление и контроль работы подрядных организаций. Дополнительным конкурентным преимуществом Группы является наличие собственного строительного дивизиона, специализирующегося на отдельных этапах реализации проектов, таких как монолитное строительство, кладочные и общестроительные работы. Данная структура позволяет минимизировать риски, связанные с деятельностью внешних подрядчиков, а также формирует внутреннюю экспертизу, используемую для повышения эффективности контрольных процедур и оптимизации управления проектами.

Портфель проектов

Исторически Группа фокусировалась на рынках Санкт-Петербурга и Ленинградской области, но в 2021 г. начала экспансию в регионы с высоким потенциалом роста спроса на жилую недвижимость¹. На текущий момент широкий портфель проектов Группы преимущественно включает проекты жилой застройки комфорт-класса, а также отдельные жилые объекты бизнес- и премиум-класса и дополняется рядом проектов коммерческой застройки и апартаментов.

¹ Стратегия региональной экспансии Группы подробнее описана в разделе 2.7 настоящего Проспекта ценных бумаг.

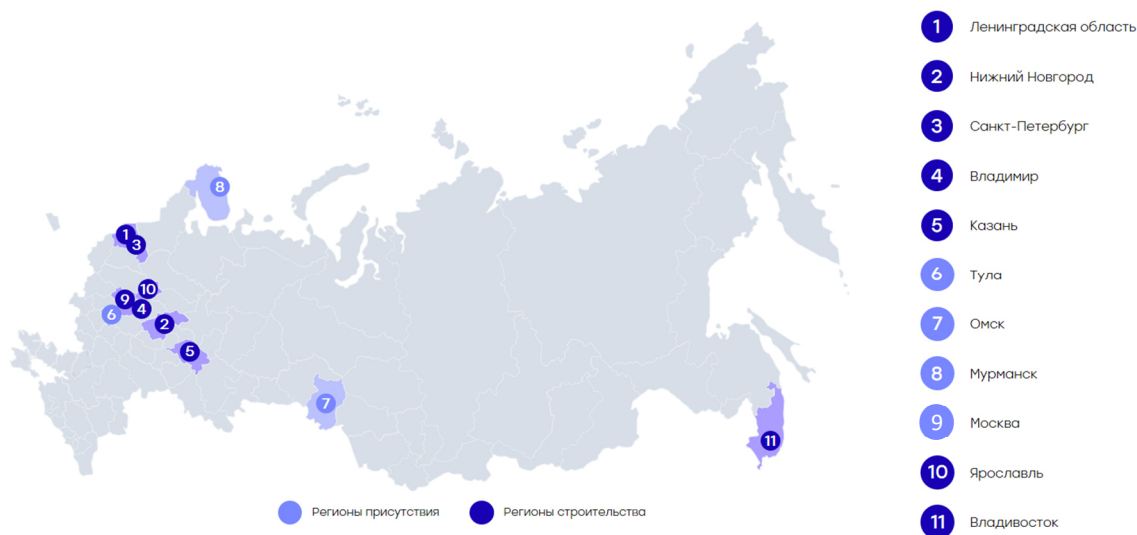


Рисунок 4. География деятельности Группы²
 Источник: данные Группы

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации.

В августе 2025 года Группа включена в перечень системообразующих предприятий Российской Федерации, актуализированный Минстроем России и утвержденный Правительственной комиссией по повышению устойчивости российской экономики. Статус системообразующего предприятия подтверждает надежность Группы, ее устойчивого положения на рынке и высокого уровня доверия со стороны государства. Механизм системообразующих предприятий действует в целях обеспечения экономической стабильности страны. Включение в перечень подчеркивает вклад Группы в развитие строительной отрасли, создание новых рабочих мест и формирование современной городской среды.

Группа Эмитента осуществляет строительство и продажу объектов недвижимости, обладает сильным портфелем текущих проектов на разных стадиях, что позволяет в совокупности с отлаженным управлением жизненных циклов проектов, занимать прочные позиции на высококонкурентном рынке недвижимости в ключевых регионах присутствия.

Краткая характеристика группы эмитента с указанием общего числа организаций, составляющих группу эмитента, и личного закона таких организаций.

Общее число организаций, составляющих Группу Эмитента – 52 (Пятьдесят две) компании, включая Эмитента.

Личным законом Эмитента и его дочерних компании, образующих с ним Группу, является законодательство Российской Федерации.

Основная доля доходов Группы приходится на дочерние компании Группы Эмитента.

В состав Группы Эмитента на дату утверждения Проспекта (20.05.2026 г.) входят следующие дочерние предприятия Эмитента:

² В регионах присутствия Группа приобрела проекты и работает над получением градостроительных документов для начала строительства.

№	Наименование организации	Личный закон организации (право страны, где эта организация учреждена)	Доля участия Эмитента:
1	ООО НТВО	Россия	100%
2	ООО ПСМ	Россия	100%
3	ООО Глоракс-центр	Россия	100%
4	ООО СЗ ГЛОРАКС-ЯР Приволжский	Россия	100%
5	ООО СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ	Россия	100%
6	ООО СЗ Октябрьское Поле	Россия	100%
7	ООО СЗ Кассиопея	Россия	100%
8	ООО СЗ Антарес	Россия	100%
9	ООО СЗ Лира	Россия	100%
10	ООО СЗ Орион	Россия	100%
11	ООО СЗ Альтаир	Россия	100%
12	ООО СЗ ЭС ПИ Райтерс	Россия	100%
13	ООО СЗ Капелла	Россия	75%
14	ООО Наяда	Россия	100%
15	ООО Нордвест	Россия	100%
16	ООО СЗ Развитие	Россия	100%
17	ООО СЗ Глоракс-СПБ Бизнес Петроградский	Россия	100%
18	ООО СЗ БЛИЗНЕЦЫ	Россия	100%
19	ООО СЗ ИнвестПроект	Россия	100%
20	ООО СЗ ЭКОРАЙОН	Россия	67%
21	ООО СЗ Комсомольская	Россия	100%
22	ООО СЗ Персей	Россия	100%
23	ООО СЗ Берег	Россия	70%
24	ООО СЗ Цефей	Россия	100%
25	ООО СЗ Эридан	Россия	100%
26	ООО СЗ Буран	Россия	100%
27	ООО СЗ Квазар	Россия	100%
28	ООО СЗ Кастор	Россия	100%
29	ООО СЗ ГЛОРАКС-КРСК Енисейский	Россия	100%
30	ООО СЗ Арктур (а)	Россия	100%
31	ООО Уорстон-Инвест	Россия	100%
32	ООО Северная Корона	Россия	100%
33	ООО СЗ Мицар	Россия	100%
34	ООО СЗ Спика	Россия	100%
35	ООО СЗ Зеленая Планета	Россия	100%
36	ООО СЗ Парк Чудес	Россия	100%
37	ООО СЗ ГЛОРАКС НН- Карповский	Россия	100%
38	ООО СЗ ГЛОРАКС-КЗН Камалеева (d)	Россия	100%
39	ООО СЗ ГЛОРАКС-СМР Береговой	Россия	100%
40	ООО СЗ ГЛОРАКС-ТУЛА Демидовский	Россия	100%
41	ООО СЗ ГЛОРАКС-НН Борская пойма	Россия	100%

42	ООО СЗ ГЛОРАКС-ОМСК Заозерная	Россия	100%
43	ООО УК ЖКИ	Россия	100%
44	ООО СЗ Фронтон	Россия	100%
45	ООО СЗ Катерная	Россия	100%
46	ООО СЗ Дом на бульваре	Россия	100%
47	ООО СЗ Тухачевского, 80	Россия	100%
48	ООО СЗ Регион	Россия	100%
49	ООО СЗ Масим	Россия	100%
50	ООО СЗ Квинт	Россия	100%
51	ООО СЗ Карбышева	Россия	100%

В случае если федеральными законами для определенной категории (группы) инвесторов, в том числе для иностранных инвесторов (группы лиц, определяемой в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, N 31, ст. 3434; 2015, N 41, ст. 5629), в которую входят иностранные инвесторы), установлены ограничения при их участии в уставном капитале эмитента (совершении сделок с акциями (долями), составляющими уставный капитал эмитента) в связи с осуществлением эмитентом и (или) его подконтрольными организациями определенного вида (видов) деятельности, в том числе вида (видов) деятельности, имеющего (имеющих) стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, указывается на это обстоятельство и раскрываются название и реквизиты федерального закона, которым установлены указанные ограничения.

Эмитент и подконтрольные ему организации не осуществляют вида (видов) деятельности, имеющего (имеющих) стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Федеральными законами не установлены ограничения на участие определенной категории (группы) инвесторов, в том числе иностранных инвесторов, в уставном капитале Эмитента и подконтрольных ему организаций (совершение сделок с долями, составляющими уставный капитал Эмитента).

В проспекте акций и (или) ценных бумаг, конвертируемых в акции, дополнительно указываются иные ограничения, связанные с участием в уставном капитале Эмитента, установленные его уставом: *не применимо. Проспект не является проспектом акций или ценных бумаг, конвертируемых в акции.*

Иная информация, которая, по мнению Эмитента, является существенной для получения заинтересованными лицами общего представления об Эмитенте и его финансово-хозяйственной деятельности, отсутствует.

1.3. Основные сведения об эмиссионных ценных бумагах, в отношении которых осуществляется регистрация проспекта

Проспект составлен в отношении Программы, в связи с этим, в настоящем пункте приводятся сведения, предусмотренные Программой.

Вид, категория (тип), серия (при наличии): и иные идентификационные признаки ценных бумаг: *биржевые облигации неконвертируемые бездокументарные.*

Номинальная стоимость каждой ценной бумаги (для акций и облигаций), для облигаций, размещаемых в рамках программы облигаций, - максимальная сумма номинальных стоимостей размещаемых облигаций, установленная программой:

Максимальная сумма номинальных стоимостей Биржевых облигаций, составляет 30 000 000 000 (Тридцать миллиардов) российских рублей включительно или эквивалент этой суммы в иностранной валюте, рассчитываемый по курсу Банка России на дату подписания Решения о выпуске.

Индексация номинальной стоимости Биржевых облигаций не предусмотрена.

Права владельцев эмиссионных ценных бумаг:

Права владельцев Биржевых облигаций Программой не определяются.

Предоставление обеспечения по Биржевым облигациям не предусмотрено.

Биржевые облигации не являются структурными облигациями.

Сведения о ценных бумагах, в которые осуществляется конвертация (для конвертируемых ценных бумаг): ***не применимо, ценные бумаги не являются конвертируемыми.***

Способ обеспечения исполнения обязательств; полное фирменное наименование (для коммерческих организаций), наименование (для некоммерческих организаций) юридического лица либо фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) физического лица, предоставляющего обеспечение по облигациям (для облигаций с обеспечением): ***не применимо, предоставление обеспечения по Биржевым облигациям не предусмотрено.***

В случае если регистрация выпуска ценных бумаг или программы облигаций не сопровождалась составлением и регистрацией проспекта ценных бумаг и такой проспект составляется впоследствии (в том числе после государственной регистрации отчета об итогах выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг или представления в Банк России уведомления об итогах выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг), дополнительно указываются регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг, дата его регистрации, а также наименование лица, осуществившего регистрацию выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг (Банк России или регистрирующая организация): ***не применимо. Регистрация Программы сопровождается составлением и регистрацией Проспекта.***

Заинтересованные лица при принятии экономических решений не должны полагаться только на информацию, указанную в настоящем пункте, при этом сведения о ценных бумагах раскрыты в разделе 7 Проспекта ценных бумаг.

1.4. Основные условия размещения ценных бумаг

Проспект составлен в отношении Программы, в связи с этим в настоящем пункте указываются сведения о ценных бумагах, предусмотренные Программой.

Количество ценных бумаг:

Количество Биржевых облигаций Программой не определяется.

Способ размещения: ***открытая подписка***

Сроки размещения (даты начала и окончания размещения или порядок их определения): ***сроки размещения или порядок их определения Программой не определяются.***

Цена размещения или порядок ее определения:

Цена размещения Биржевых облигаций или порядок ее определения Программой не определяются.

Полное фирменное наименование (для коммерческих организаций) или наименование (для некоммерческих организаций) лица, организующего проведение торгов: ***Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС».***

1.5. Основные цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения ценных бумаг

Информация не указывается в соответствии с пунктом 3 Примечаний к разделу 1 Приложения 2 к Положению о раскрытии информации, т.к. настоящий Проспект ценных бумаг составлен в отношении Программы, которой не предусмотрены основные цели эмиссии

и направления использования средств, полученных в результате размещения Биржевых облигаций.

В случае если эмитент осуществляет дополнительную идентификацию одной или нескольких программ облигаций с использованием слов "зеленые облигации", "социальные облигации", "адаптационные облигации", "облигации устойчивого развития", "инфраструктурные облигации", в проспекте ценных бумаг, составленном в отношении такой программы (программ) облигаций, указываются условия целевого использования денежных средств в объеме, установленном программой (программами) облигаций

Программой указанная идентификация Биржевых облигаций не определяется.

1.6. Цели регистрации проспекта ценных бумаг

В проспекте ценных бумаг, регистрируемом впоследствии (после регистрации выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг, либо после регистрации программы облигаций), указываются цели регистрации проспекта ценных бумаг.

Проспект регистрируется одновременно с Программой.

В случае если регистрация проспекта ценных бумаг осуществляется в связи с совершением владельцами ценных бумаг определенной сделки (взаимосвязанных сделок) или иной операции: ***не применимо. Регистрация Проспекта не осуществляется с целью финансирования определенной сделки (взаимосвязанных сделок) или иной операции.***

В случае регистрации проспекта акций при приобретении обществом публичного статуса указываются сведения о целях предложения акций эмитента неограниченному кругу лиц, в том числе с приведением планов и прогнозов развития эмитента с учетом публичного статуса: ***не применимо. Регистрация Проспекта осуществляется в отношении Программы***

В случае если регистрация проспекта ценных бумаг осуществлена в целях соблюдения требования, предусмотренного пунктом 12 статьи 22 Федерального закона "О рынке ценных бумаг", о размещении ценных бумаг не более чем в течение одного года с даты регистрации проспекта ценных бумаг, указывается данное обстоятельство: ***не применимо. Регистрация Проспекта не осуществляется в целях соблюдения требования, предусмотренного пунктом 12 статьи 22 Федерального закона «О рынке ценных бумаг», о размещении ценных бумаг не более чем в течение одного года с даты регистрации Проспекта.***

1.7. Сведения об основных рисках, связанных с эмитентом и приобретением эмиссионных ценных бумаг эмитента

Основные риски, связанные с эмитентом, в том числе свойственные исключительно эмитенту, а если эмитентом составляется и раскрывается (содержится в проспекте ценных бумаг) консолидированная финансовая отчетность - основные риски, связанные с эмитентом, действующим в качестве организации, которая вместе с другими организациями определяется как группа (риски, связанные с группой эмитента), которые могут существенно повлиять на финансово-хозяйственную деятельность эмитента, а также основные риски (в случае их наличия), связанные с приобретением ценных бумаг эмитента, в отношении которых составлен проспект.

Любые из описанных в данном Проспекте рисков, по отдельности или вместе, могут иметь неблагоприятное влияние на бизнес Группы, финансовое состояние компаний Группы, результаты деятельности или перспективы. Риски, реализация которых может оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность, финансовое положение Группы и Эмитента в частности, или которые могут привести к снижению стоимости эмиссионных ценных бумаг Эмитента, обусловлены, в большей степени, совокупными рисками.

Эмитент является головной организацией Группы. Группа занимается девелопментом, строительством объектов жилой недвижимости.

Эмитент и организации, входящие в Группу, подвержены рискам, которые могут существенно повлиять на финансово-хозяйственную деятельность как отдельно Эмитента, так и Группы.

1. Отраслевой риск.

К основным отраслевым рискам относятся:

- **снижение потребительского спроса на жилье.** Данный риск связан со снижением реальных доходов населения и сокращением бюджета на покупку недвижимости, что, в свою очередь, может негативно сказаться на уровне продаж жилой недвижимости и привести к сокращению выручки Группы;

- **снижение цен на жилье.** Данный риск является следствием сокращения платежеспособного спроса на недвижимость и может негативно отразиться на финансовых показателях Группы. 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 доходов Группы;

- **рост / сохранение высоких ставок по ипотеке для населения.** Данный риск связан с увеличением темпов роста инфляции, ростом процентных ставок по ипотеке, ужесточением требований к заемщикам и увеличением первоначального взноса по кредиту. Эти факторы могут привести к существенному сокращению спроса на новое жилье. В свою очередь, снижение объема продаж может оказать негативное влияние на доходы Группы в среднесрочной перспективе и привести к сокращению объемов вывода новых проектов;

- **рост уровня конкуренции за потребителя.** Данный риск связан с ростом числа застройщиков, увеличением объема предложения на рынке недвижимости и повышением качества предложения по основным классам жилья. Большое количество игроков в строительной отрасли при одновременном снижении спроса со стороны покупателя может привести к усилению конкуренции на рынке, что в свою очередь может оказать давление на цены недвижимости и негативно отразиться на финансовом состоянии некоторых застройщиков;

- **сокращение предложения земельных участков, пригодных для строительства жилья.** Данный риск связан с сокращением предложения земельных участков, пригодных для строительства жилья, по выгодным условиям. Неспособность Группы находить и приобретать земельные участки, пригодные для строительства жилья, на выгодных для Группы условиях может оказать существенное неблагоприятное влияние на деятельность и финансовое положение Группы;

- **рост себестоимости (материалы / работы).** Рост себестоимости строительства на фоне удорожания строительных материалов и рабочей силы, удорожание кредитов в связи с высокой ключевой ставкой, а также низкая доступность ипотеки для большинства граждан РФ могут привести к существенному снижению спроса на новое жилье, что негативно повлияет на финансовые показатели Группы Эмитента.

Негативные явления в экономике России, обусловленные в существенной мере геополитическими факторами, оказывают влияние на строительную отрасль. Девальвация национальной валюты, удорожание кредитных ресурсов и сокращение их доступности, снижение реальных доходов населения влияют на покупательную способность потенциальных приобретателей квартир, что в свою очередь может привести к снижению продаж квартир в проектах Группы Эмитента и сокращению объемов запуска новых проектов. Ухудшение ситуации в отрасли может оказать негативное влияние на деятельность Группы Эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам Эмитента.

2. Экономический и политический страновой и региональный риски.

Страновые и региональные риски, связанные с ситуацией в стране и регионах присутствия Группы Эмитента, заключаются в том, что резкое изменение политической и экономической ситуации в Российской Федерации может привести к ухудшению положения всей национальной экономики и, тем самым, к ухудшению финансового положения всех субъектов предпринимательской деятельности, что может негативно сказаться в том числе и на способности Эмитента своевременно и в полном объеме обслуживать платежи по своим ценным бумагам и осуществлять свою операционную деятельность.

3. Финансовый риск.

Эмитент и компании, входящие в Группу, осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Основные финансовые риски, способные оказать влияние на деятельность Эмитента и Группы – это:

- процентный риск;*
- инфляционный риск;*
- риск ликвидности.*

Эмитент в большей степени подвержен рискам, связанным с изменением ключевой ставки, установленной Банком России, а также рискам, связанным с изменением уровня инфляции. Увеличение общего уровня процентных ставок на российском рынке, при прочих равных условиях, может привести к росту процентной нагрузки по проектному финансированию (в частности, по кредитам с плавающей процентной ставкой), увеличению стоимости земли, материалов и рабочей силы, а также к снижению покупательной способности, что негативно скажется на спросе на недвижимость. Увеличение ставок по ипотечным кредитам может ограничить способность клиентов Группы финансировать покупку новых квартир и снизит объем продаж Группы. Увеличение ставок по непогашенным долговым обязательствам Группы может привести к росту расходов Группы. Как следствие, увеличение общего уровня процентных ставок, ставок по ипотечным кредитам и ставок по непогашенным долговым обязательствам Группы может негативно повлиять на финансовое состояние Группы.

Существенный рост инфляции может привести к удорожанию стоимости строительства и снижению спроса на недвижимость, что, в свою очередь, может негативно повлиять на финансовое состояние Группы и результаты ее деятельности.

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. Поскольку Группа реализует проекты комплексного девелопмента объектов недвижимости и такие проекты являются капиталоемкими, 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. В свою очередь, реализация риска ликвидности может привести к нарушениям в операционной деятельности Группы, нанести ущерб репутации Группы, вызвать рост ставок кредитования в краткосрочной перспективе и банкротство в долгосрочной перспективе.

4. Правовой риск.

Отрасль экономики, в которой работает Группа Эмитента, является одной из наиболее зарегулированных. Изменение законодательства в части добавления дополнительных требований, предъявляемых к застройщикам, изменение нормативной базы, в том числе налогового законодательства и т.д. может увеличить расходы Эмитента и Группы, что может негативно сказаться на их финансовом результате.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства, характерны для любой организации, осуществляющей деятельность в Российской Федерации, при этом дополнительные налоговые риски, связанные с деятельностью Группы, отсутствуют.

Основные риски (в случае их наличия), связанные с приобретением ценных бумаг эмитента, в отношении которых составлен проспект:

Риски, связанные со спецификой ценных бумаг Эмитента, в отношении которых осуществляется регистрация Проспекта, по мнению Эмитента, отсутствуют.

Осуществляя инвестиции в Биржевые облигации Эмитента, инвесторы должны самостоятельно оценивать свои риски и принимать решение о таких инвестициях.

Перечень рисков, приведенных в настоящем пункте, отражает точку зрения и собственные оценки Эмитента, поэтому этот перечень не является исчерпывающим и единственно возможным. При этом потенциальные инвесторы, прежде чем принимать

инвестиционное решение, должны сформировать собственное мнение, опираясь не только на факторы, описанные в настоящем пункте.

Возникновение новых рисков и неопределенностей, о которых Эмитенту неизвестно на дату утверждения Проспекта, либо наступление рисков, которые в текущих условиях оценены как несущественные, могут также оказать влияние на долгосрочные операционные и финансовые показатели.

Перечень описанных в настоящем пункте рисков не является исчерпывающим, подробные сведения о рисках, связанных с Эмитентом и приобретением его ценных бумаг, раскрыты в пункте 2.8. настоящего Проспекта.

1.8. Сведения о лицах, подписавших проспект ценных бумаг

Фамилия, имя, отчество	<i>Александр Николаевич Андрианов</i>
Год рождения	<i>1981</i>
Сведения об основном месте работы	<i>ПАО «ГЛОРАКС»</i>
Занимаемая должность	<i>Генеральный директор</i>

Раздел 2. Информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента

2.1. Основные операционные показатели, характеризующие деятельность эмитента

Основные операционные показатели эмитента, которые, по его мнению, наиболее объективно и всесторонне характеризуют финансово-хозяйственную деятельность эмитента, а если эмитентом составляется и раскрывается (содержится в проспекте ценных бумаг) консолидированная финансовая отчетность, - финансово-хозяйственную деятельность группы эмитента в **натуральном выражении**.

Эмитент вправе приводить показатели, характеризующие операционные результаты деятельности эмитента (группы эмитента), в отношении выделяемых сегментов операционной деятельности, видов товаров (работ, услуг), контрагентов (включая связанные стороны), географии ведения бизнеса, иных аспектов, характеризующих специфику финансово-хозяйственной деятельности эмитента (группы эмитента).

Наименование показателя	2023 г.	2024 г.	2025 г.
Общая площадь проектов, тыс. кв. м	2 986	7 342	8 354
Чистая продаваемая площадь, тыс. кв. м	2 053	5 235	5 876
Непроданная продаваемая площадь, тыс. кв. м	1 894	4 965	5 414
Объем строительства жилья (согласно Единому ресурсу застройщиков («ЕРЗ»)), тыс. кв. м	287	336	770
Количество заключенных договоров, шт.	1 711	3 001	6 320
Объем заключенных договоров	–	–	–
<i>В натуральном выражении, в тыс. кв. м</i>	<i>73</i>	<i>122</i>	<i>220</i>

Анализ динамики изменения приведенных показателей операционной деятельности эмитента (группы эмитента).

Основными операционными индикаторами бизнеса Группы являются: общая площадь проектов, чистая продаваемая площадь, непроданная продаваемая площадь, объем строительства жилья, количество заключенных договоров, денежные поступления от продаж, объем заключенных договоров.

Общая площадь проектов

Общая площадь проектов – это ключевой показатель масштабов текущей девелоперской деятельности, отражающий суммарную площадь всех надземных и подземных сооружений (как продаваемых, так и технических, и иных, не предназначенных к продаже помещений) в рамках строящихся и утвержденных к строительству проектов. Показатель также

является важным для определения себестоимости и степени строительной готовности проектов.

Последовательное наращивание общей площади проектов обеспечивает устойчивый рост бизнеса и позволяет Группе эффективно масштабировать операционную деятельность. Группа стабильно увеличивает общий объем проектов в перспективных регионах с низкой конкуренцией со стороны федеральных девелоперов в рамках реализации своей долгосрочной стратегии, используя комплексную скоринговую модель для принятия решений о расширении географии бизнеса. Также Группа в рамках девелопмента активно использует механизм комплексного развития территорий (далее – КРТ) в качестве ключевого инструмента для масштабного освоения территорий с высокой добавленной стоимостью, что транслируется в увеличение рентабельности проектов за счет более низкой стоимости объединённого участка.

В рамках управления проектным портфелем Группа также реализует высокорентабельное направление бизнеса – ленд-девелопмент, предполагающий приобретение неоформленных с градостроительной точки зрения земельных участков с последующей комплексной подготовкой к строительству объектов недвижимости, которая включает в себя получение разрешительной документации и проектирование жилого пространства. Таким образом, ленд-девелопмент позволяет Группе раскрыть потенциал ранее приобретенных земельных участков и сформировать добавленную стоимость.

В 2024 г. Группа нарастила общую площадь проектов на 146% по сравнению с прошлым годом до 7 342 тыс. кв. м, расширив свое региональное присутствие в два раза с 5 до 10 регионов. Группа объявила о выходе в Ярославль, Мурманск, Омск, Владимир и Тулу. В 2025 г. Группа продолжила реализацию стратегии региональной экспансии и провела успешную сделку по приобретению одного из крупнейших застройщиков Приморского края ГК «Жилкапинвест» и вышла на рынок Владивостока. Общая площадь проектов в 2025 г. выросла на 14% и составила 8 354 тыс. кв. м. по сравнению с 2024 г.

Чистая продаваемая площадь

Чистая продаваемая площадь – совокупная площадь всех помещений в рамках реализуемых проектов Группы, предназначенных к продаже конечным покупателям. В расчет показателя включаются жилые, коммерческие и иные функциональные площади, предусмотренные к отчуждению (включая парковочные места), за вычетом технических, вспомогательных и общедомовых зон. Данный показатель является ключевым для оценки объема продаж, денежных поступлений и выручки от основной деятельности.

Фокус Группы на КРТ предполагает реализацию преимущественно масштабных проектов большой площади, что позволяет ей эффективно интегрировать социальную и коммерческую инфраструктуру, повышая привлекательность проекта для потенциальных покупателей.

Изменение показателя напрямую связано со стратегией Группы, нацеленной на региональную экспансию. В 2024 г. Группа закрыла ряд знаковых сделок по приобретению земельных участков в наиболее перспективных регионах для развития, что позволило значительно расширить географию присутствия Группы и увеличить чистую продаваемую площадь до 5 235 тыс. кв. м, что на 155% превышает показатель 2023 г. Таким образом, по итогам работы в 2024 г. Группа расширила свое присутствие до 10 регионов за счет приобретения 12 новых проектов, включая четыре проекта КРТ.

В 2025 г. чистая продаваемая площадь выросла на 12% по сравнению с прошлым годом, достигнув 5 876 тыс. кв. м. Рост был продиктован приобретением проектов во Владивостоке в результате сделки слияния и поглощения с ООО «Жилкапинвест».

Непроданная продаваемая площадь

Непроданная продаваемая площадь представляет собой остаточную часть общей продаваемой площади, по которой на дату оценки не заключены договоры реализации с конечными покупателями. Показатель отражает текущий объем девелоперского портфеля Группы, находящийся в процессе коммерциализации.

Факторы, описывающие динамику изменения показателя в 2023-2025 гг., совпадают с факторами, влияющими на общую продаваемую площадь, которые были описаны выше. Таким образом, в 2024 г. непроданная продаваемая площадь увеличилась в 2,6 раза по сравнению с 2023 г., достигнув 4 965 тыс. кв. м. В 2025г. показатель вырос на 9% до 5 414 тыс. кв. м.

Объем строительства жилья (согласно ЕРЗ)

Объем текущего строительства отражает совокупную площадь объектов, находящихся на активной стадии строительных работ.

В 2024 г. объем текущего строительства вырос на 17% по сравнению с прошлым годом и составил 336 тыс. кв. м, были запущены проекты GloraX (ГлораКс) Новоселье в Ленинградской области и GloraX (ГлораКс) Экосити в Казани, а также начаты подготовительные работы по устройству строительных площадок на проекте GloraX (ГлораКс) Новинки в Нижнем Новгороде и GloraX (ГлораКс) Октябрьский во Владимире. За 2025 год Группа нарастила объем строительства жилья по стране в 2,3 раза до 770 тыс. кв. м. На рынок было выведено 2 новых проекта комплексного развития территории в Нижнем Новгороде, 2 проекта в сегментах бизнес- и премиум- в Казани, а также запустил в реализацию проект в Мурманске, укрепив позиции в федеральном масштабе. По итогам года Группа занимает 1 место по объемам текущего строительства в Нижегородской и Мурманской областях, 3 место в Приморском крае и входит в ТОП-10 застройщиков по этому показателю во Владимирской области и Республике Татарстан.

Количество заключенных договоров

В 2024 г. количество заключенных договоров выросло на 75% до 3 001 шт. (1 711 шт. в 2023 г.), а в 2025 г. – на 111% до 6 320 шт. Изменение показателя за рассматриваемый период обусловлено расширением масштабов текущего строительства, диверсификацией портфеля проектов по форматам, классам и регионам.

Объем заключенных договоров

Объем заключенных договоров отражает количество сделок с покупателями на первичном рынке недвижимости и служит ключевым индикатором рыночного спроса и коммерческой эффективности проектного портфеля. При этом объем заключенных договоров не корректируется на расторжения договоров со стороны клиентов в течение отчетного периода, а по сделкам слияния и поглощения контрактация приобретаемой компании признается в период закрытия сделки.

В натуральном выражении

В 2024 г. объем заключенных договоров увеличился на 67% по сравнению с прошлым годом и составил 122 тыс. кв. м (73 тыс. кв. м в 2023 г.), что обусловлено запуском новых объектов: GloraX (ГлораКс) Новоселье, GloraX (ГлораКс) Октябрьский, GloraX (ГлораКс) Новинки и 2-ой очереди GloraX (ГлораКс) Парголово. В 2025 г. объем заключенных договоров вырос на 80% год к году до 220 тыс. кв. м, вследствие устойчивой опережающей рынок динамики продаж в каждом отчетном квартале за счет фокуса на жилье комфорт-класса в регионах России.

Основные события и факторы, в том числе макроэкономические, которые, по мнению эмитента, оказали существенное влияние на изменение операционных показателей, характеризующих деятельность эмитента (группы эмитента):

Рост цен на большинство стройматериалов в 2023 г. привел к удорожанию стоимости строительства, что также оказало влияние на операционные показатели Группы.

В 1-м полугодии 2024 года значительное влияние на операционные показатели Группы оказал повышенный спрос покупателей перед постепенным сворачиванием льготных ипотечных программ. С 1 июля 2024 года была отменена программа льготной ипотеки с государственной поддержкой, существенно изменились условия выдачи ИТ-ипотеки и семейных ипотечных программ.

В первой половине 2025 года рынок недвижимости России функционировал в условиях экстремально высокой ключевой ставки, что привело к резкому охлаждению спроса и переходу к стагнации цен. Продажи жилья в новостройках сократились в условиях завершения «Льготной ипотеки» и высоких рыночных ставок (в 1-м полугодии 2025 г. населением зарегистрировано 232 тыс. ДДУ на жилые помещения, –27% г/г). Доля сделок с ипотекой снизилась до 70% от общего количества сделок с 91% в 1-м полугодии 2024 г. благодаря высокому числу сделок без ипотеки из-за популярности рассрочек от застройщиков и приобретения жилья за счет собственных средств. Сдержанный спрос привел к замедлению роста цен на новостройки. В целом, по данным ДОМ.РФ, за 6 мес. строящееся жилье в России подорожало на 3%, что уступило уровню инфляции (3,8%).

Во 2-м полугодии 2025 года Банк России приступил к постепенному смягчению денежно-кредитной политики и снижению ключевой ставки, что способствовало восстановлению спроса на новостройки за счет роста востребованности как льготных, так и рыночных ипотечных программ, и обеспечило увеличение продаж во всех регионах присутствия Группы. В 4 кв. 2025 года на фоне заявлений об ужесточении правил выдачи «Семейной ипотеки» с 2026 г. Группе удалось нарастить объем продаж во всех регионах как региональных, так и столичных (Москва, Санкт-Петербург, Ленинградская область).

Также основные события и факторы, которые оказали существенное влияние на изменение приведенных операционных показателей, указаны выше при описании анализа динамики данных показателей.

2.2. Основные финансовые показатели эмитента

Финансовые показатели, характеризующие финансовые результаты деятельности эмитента, а если эмитентом составляется и раскрывается (содержится в проспекте ценных бумаг) консолидированная финансовая отчетность, - финансовые результаты деятельности группы эмитента. Финансовые показатели рассчитываются на основе консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности) эмитента, а в случае ее отсутствия - на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента.

2.2.1. Основные финансовые показатели, рассчитанные на основании консолидированной финансовой отчетности, содержащейся в Проспекте ценных бумаг:

Эмитент составляет консолидированную финансовую отчетность, на основе которой рассчитаны показатели.

№ п/ п	Наименование показателя	2023 г.	2024 г.	2025 г.
1.	Выручка, тыс. руб.	13 657 359	32 616 315	41 277 901
2.	Прибыль до вычета расходов по выплате процентов, налогов, износа основных средств и амортизации нематериальных активов (EBITDA), тыс. руб.	4 130 199	10 333 744	14 046 403
3.	Рентабельность по EBITDA (EBITDA margin), %	30	32	34
4.	Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	502 666	1 221 233	3 094 504
5.	Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности, тыс. руб.	(16 499 194)	(784 715)	(19 038 028)
6.	Расходы на приобретение основных средств и нематериальных активов (капитальные затраты), тыс. руб.	12 477	387 619	457 901
7.	Свободный денежный поток, тыс. руб.	(16 511 671)	(1 172 334)	(19 495 929)
8.	Чистый долг, тыс. руб.	16 088 413	29 428 181	39 268 450
9.	Отношение чистого долга к EBITDA за последние 12 месяцев	3,90	2,85	2,80
10.	Рентабельность капитала (ROE), %	48	54	43

№ п/п	Наименование показателя	Методика расчета
1.	Выручка, тыс. руб.	Строка «Выручка по договорам с покупателями» консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за соответствующий отчетный период.
2.	Прибыль до вычета расходов по выплате процентов, налогов, износа основных средств и амортизации нематериальных активов (EBITDA), тыс. руб.	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 в незавершенное строительство финансовые расходы по процентам от реализованной экономии от использования счетов эскроу и процентам по банковским займам, списанные в себестоимость периода (Примечание 14 в отчетности за 2023 год и Примечание 15 в отчетности за 2024, 2025 годы «Запасы») и на налоги за исключением налога на прибыль (Примечание 7 в отчетности за 2023 год и Примечание 8 в отчетности за 2024, 2025 годы «Управленческие и административные расходы») за соответствующий отчетный период.
3.	Рентабельность по EBITDA (EBITDA margin), %	Отношение показателя EBITDA к выручке
4.	Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	Строка «Прибыль/(убыток) за отчетный год» консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за соответствующий отчетный период.
5.	Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности, тыс. руб.	Строка «Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности» консолидированного отчета о движении денежных средств за соответствующий отчетный период.
6.	Расходы на приобретение основных средств и нематериальных активов (капитальные затраты), тыс. руб.	Строка «Выплаты по приобретению основных средств и нематериальных активов» консолидированного отчета о движении денежных средств за соответствующий отчетный период.
7.	Свободный денежный поток, тыс. 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.
8.	Чистый долг, тыс. руб.	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 22 (с) в отчетности за 2023 год и Примечание 23 (с) в отчетности за 2024, 2025 годы «Управление капиталом»), и строкой «Денежные средства и их эквиваленты» консолидированного отчета о финансовом положении и денежными средствами на счетах эскроу (Примечание 23 (с) «Управление капиталом») за соответствующий отчетный период.
9.	Отношение чистого долга к EBITDA за последние 12 месяцев	Отношение чистого долга к EBITDA за предыдущие 12 месяцев соответствующего отчетного периода.
10.	Рентабельность капитала (ROE), %	Отношение чистой прибыли (убытка) к строке «Итого собственный капитал» консолидированного отчета о финансовом положении за соответствующий отчетный период.

2.2.2. Основные финансовые показатели, рассчитываемые на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитентов, не составляющих консолидированную финансовую отчетность.

Эмитент составляет консолидированную финансовую отчетность.

2.2.3. Основные финансовые показатели эмитентов, являющихся кредитными организациями.

Эмитент не является кредитной организацией.

2.2.4. Иные финансовые показатели, в том числе характеризующие финансовые результаты деятельности группы эмитента в отношении выделяемых сегментов

операционной деятельности, видов товаров (работ, услуг), контрагентов (включая связанные стороны), географии ведения бизнеса, иных аспектов, характеризующих специфику деятельности группы эмитента.

Отсутствуют

2.2.5. Анализ динамики изменения приведенных финансовых показателей:

Анализ динамики изменения приведенных финансовых показателей:

1. Выручка.

В соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15 "Выручка по договорам с покупателями" выручка и себестоимость Группы Эмитента по проектам строительства учитывается методом «в течение» времени, исходя из достигнутого процента завершенности работ на конец отчетного периода. Процент готовности рассчитывается путем деления достигнутой на момент времени себестоимости на бюджетную себестоимость итого по проекту. Аналогично рассчитывается процент контрактации. Учет ведется накопительным итогом, выручка и себестоимость признаются за вычетом выручки и себестоимости, признанных по данному проекту в предыдущих периодах.

За 2024 год Компании удалось достичь рекордных показателей по выручке, она выросла в 2,4 раза по сравнению с 2023 годом и составила 32,6 млрд руб. (в 2023 году – 13,7 млрд руб.). Ключевыми драйверами роста стали запуск новых проектов и увеличение темпов строительства.

В 2025 году выручка выросла на 27% год к году и составила 41,3 млрд руб. благодаря рекордному увеличению объема продаж за счет запуска 7 новых проектов и фокуса на жилье комфорт-класса в регионах России. Рост выручки, отстающий от изначального прогноза, обусловлен меньшими объемами запуска новых проектов на фоне более медленных темпов смягчения денежно-кредитной политики (далее – ДКП), а также более сбалансированным с графиком продаж темпом реализации текущих проектов. Доля региональной выручки увеличилась с 4 до 27% и составила 11 млрд руб.

2. EBITDA

Рост показателя EBITDA в 2024 году в сравнении с 2023 годом в 2,5 раза до 10,3 млрд руб. (в 2023 году – 4,1 млрд руб.) обусловлен повышением эффективности управления затратами за счет цифровизации части бизнес-процессов и централизованной закупки стройматериалов.

В 2025 году EBITDA выросла на 36% до 14,0 млрд руб. благодаря высокой операционной эффективности и финансовой дисциплине Группы.

3. Рентабельность EBITDA

Рентабельность по EBITDA также продемонстрировала рост в 2024 году в сравнении с 2023 годом до 32% (в 2023 году – 30%) вслед за динамикой EBITDA, что говорит об эффективности операционной деятельности Группы. Рост масштабов бизнеса позволил снизить долю накладных расходов в выручке до 16%, что также положительно отразилось на показателе рентабельности по EBITDA.

За счет снижения доли накладных расходов в выручке с 16% до 13% рентабельность по EBITDA в 2025 году достигла 34%, это выше среднеотраслевого уровня.

4. Чистая прибыль

Рост чистой прибыли в 2024 году в сравнении с 2023 годом до 1,2 млрд руб. (в 2023 году – 502,7 млн руб.) обеспечен преимущественно ростом эффективности бизнеса и реализации сделки по мастер-девелопменту. На фоне роста процентных расходов сильные результаты и рост операционной эффективности позволили сохранить рентабельность чистой прибыли на уровне 3,7%.

Чистая прибыль Группы в 2025 году выросла в 2,5 раза и составила 3,1 млрд руб. на фоне высокой операционной эффективности в совокупности с финансовой дисциплиной. Рентабельность по чистой прибыли является одной из наиболее высоких в отрасли и составляет 7,5% по итогам 2025 года, что вдвое выше показателя прошлого года.

5. Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности

В 2024 году данный показатель остался отрицательным, однако был существенно меньше по сравнению с прошлым годом (в 2023 году – -16,5 млрд руб., в 2024 году – -784,7 млн руб.). Отрицательный денежный поток от операционной деятельности связан с существенными инвестициями Группы в земельный банк, в том числе за счет заемного финансирования.

В 2025 году кратный рост объемов строительства жилья до 770 тыс. кв. м и завершение приобретенных в ходе сделки слияния и поглощения проектов во Владивостоке потребовали ожидаемых дополнительных вложений, что обусловило отрицательные денежные потоки на операционном уровне (в 2025 году -19 млрд. руб.).

Группа ведет строительство объектов недвижимости с использованием специальных банковских счетов («эскроу-счета»). В рамках данной структуры покупатели недвижимости по договорам долевого участия вносят денежные средства на эскроу-счета. Денежные средства, полученные на такие счета, не отражаются в консолидированной финансовой отчетности до момента завершения строительства конкретного объекта и раскрытия соответствующего эскроу-счета. После раскрытия эскроу-счета часть денежных средств направляется на погашение задолженности перед банками-кредиторами, возникшей в рамках проектного финансирования, оставшаяся часть денежных средств направляется на расчетные счета Группы.

Таким образом, в составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченными банками от участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости).

6. Расходы на приобретение основных средств и нематериальных активов

В 2024 году расходы на приобретение основных средств увеличились по сравнению с 2023 годом, однако их доля в общих затратах Группы осталась незначительной (в 2023 году – 12,5 млн руб., в 2024 году – 387,6 млн руб.)

В 2025 году показатель капитальных расходов вырос на 18% по сравнению с предыдущим годом в связи с ростом портфеля проектов Группы и составил 458 млн руб.

Доля капитальных затрат является незначительной в структуре затрат Группы и не оказывает существенного влияния на ее деятельность. Значение данного показателя за отчетные периоды обусловлено потребностью в приобретении и/или создании основных средств и нематериальных активов.

7. Свободный денежный поток

Свободный денежный поток характеризует денежный поток на совокупный (собственный и заемный) капитал. Изменение показателя обуславливается динамикой чистых денежных средств, полученных от операционной деятельности и капитальных затрат, которые были описаны ранее. Поскольку чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности, принимают отрицательные значения в 2023-2025 гг., то и рассматриваемый показатель также находится в отрицательной зоне. В 2024 г. свободный денежный поток существенно вырос до -1 172 334 тыс. руб. (в 2023 году – 16 511 671 тыс. руб.).

В 2025 г. данный показатель снизился по сравнению с предыдущим годом и составил -19 495 929 тыс. руб. Изменения в основном обусловлены динамикой чистого денежного потока от операционной деятельности по причинам, описанным выше. Доля капитальных затрат является незначительной.

8. Чистый долг

Чистый долг в большей степени состоит из выпусков облигаций Эмитента, а также банковских кредитов, привлеченных для увеличения земельного банка Группы. Рост данного показателя в 2024 году и 2025 году обусловлен существенными инвестициями в приобретение новых земельных участков под строительство и в запуск новых проектов из сформированного портфеля (в 2023 году – 16,1 млрд руб., в 2024 году – 29,4 млрд руб., в 2025 году – 39,3 млрд руб.).

9. Отношение чистого долга к EBITDA

Отношение чистого долга к показателю EBITDA в 2024 году снизилось с 3,90х до 2,85х благодаря рекордным результатам деятельности и управлению долговой нагрузкой.

По итогам 2025 г. эффективное управление долговым портфелем, рост покрытия проектного финансирования и проведение IPO позволили немного снизить отношение Чистый долг / EBITDA до уровня в 2,80х, несмотря на кратный рост объемов строительства.

10. Рентабельность капитала

В 2024 году данный показатель продемонстрировал рост на фоне увеличения чистой прибыли в сравнении с 2023 годом (в 2023 году – 48%, в 2024 году – 54%).

В 2025г. показатель рентабельности капитала несколько снизился по сравнению с 2024г. и составил 43%, что обусловлено существенным ростом собственного капитала благодаря проведению IPO.

Основные события и факторы, в том числе макроэкономические, которые оказали существенное влияние на изменение приведенных финансовых показателей:

В 2023 году значимым фактором, сдерживающим рост строительной отрасли в России, стал дефицит рабочей силы из-за снижения потока мигрантов в результате ослабления курса рубля. Данный дефицит частично покрывается привлечением строителей из других стран, в том числе из Северной Кореи. Для заполнения вакансий застройщики повышают зарплаты, а также многие крупные компании занялись обучением - запускают курсы, берут студентов на стажировку, оплачивают целевое обучение.

Повышение ключевой ставки во второй половине 2023 года, а также постепенное ужесточение выдачи ипотеки по льготным программам стали ключевыми факторами, повлиявшими на спрос. В преддверии сворачивания части льготных программ покупатели активно приобретали строящееся жилье в качестве инвестиции для сохранения средств на фоне растущей инфляции.

Макроэкономические показатели, связанные с ослаблением рубля, увеличением ключевой ставки также вызвали рост цен на стройматериалы. В 2023 г. цены на большинство стройматериалов продолжали расти, однако темп их роста замедлился.

Наиболее значимым фактором, повлиявшим на строительную отрасль в 1-м полугодии 2024 года, было сообщение об окончании действия программы льготной ипотеки с государственной поддержкой с 1 июля 2024 г., а также изменение условий по семейной и IT ипотеке. Данный фактор вызвал ажиотажный спрос на рынке первичной недвижимости в первой половине года и привел к ускорению запусков новых проектов. Однако во 2-ом полугодии 2024 г. запуски новых проектов замедлились ввиду охлаждения спроса на новостройки (из-за завершения «Льготной ипотеки» и высоких рыночных ставок).

Отмена большинства льготных ипотечных программ привела к охлаждению спроса на новостройки и как следствие сокращению объема запуска новых проектов в 2025 году.

Высокая ставка ЦБ способствовала удорожанию кредитных средств для застройщиков, ставки по проектному финансированию в 2025 г. оставались высокими, что привело к росту цен на рынке первичной жилой недвижимости, опережающему темпы инфляции.

Рисками для текущего строительства многоквартирных домов остаются высокая ключевая ставка, сокращение реальных располагаемых доходов населения и, как следствие, снижение покупательной способности и ограниченные возможности населения в приобретении недвижимости, дефицит строительных и трудовых ресурсов, волатильность инфляции, что в свою очередь может негативно сказаться на запуске новых проектов и объемах строительства.

Иные события и факторы указаны выше - в разделе анализа динамики финансовых показателей, приведенного в п. 2.2.5. Проспекта.

2.3. Сведения об основных поставщиках эмитента

Сведения об основных поставщиках группы эмитента, являющихся лицами, не входящими в группу эмитента (далее – внешнегрупповые поставщики), с отдельным указанием объема и (или) доли поставок сырья и товаров (работ, услуг), приходящихся на поставщиков, входящих в группу

эмитента, а также на внешнегрупповых поставщиков, объем и (или) доля поставок которых на дату окончания соответствующего отчетного периода в объеме поставок сырья и товаров (работ, услуг), осуществленных внешнегрупповыми поставщиками, имеет существенное значение, а также об иных поставщиках, поставки которых, по мнению эмитента, имеют для группы эмитента существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств:

*Эмитент составляет и раскрывает консолидированную финансовую отчетность.
Сведения указываются об основных внешнегрупповых поставщиках Группы Эмитента.*

Объем и (или) доля поставок сырья и товаров (работ, услуг), приходящихся на поставщиков, входящих в Группу Эмитента, а также на внешнегрупповых поставщиков.

Доля поставок сырья и товаров (работ, услуг), приходящихся на поставщиков, входящих в Группу Эмитента:

На 31.12.2025 - 0%

На 31.12.2024 - 0%

На 31.12.2023 – 0%

Доля поставок сырья и товаров (работ, услуг), приходящихся на внешнегрупповых поставщиков:

На 31.12.2025 - 100%

На 31.12.2024 - 100%

На 31.12.2023 – 100 %

Определенный эмитентом уровень (количественный критерий) существенности объема и (или) доли поставок основного поставщика: **10 процентов от общего объема поставок сырья и товаров (работ, услуг) Группы, осуществленных внешнегрупповыми поставщиками на дату окончания соответствующего отчетного периода.**

2023 год:

1. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестКапитал"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "ИнвестКапитал"**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): **7813353502**

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): **5067847210547**

Место нахождения: **188660 ЛО, р-н Всеволожский, г. Бугры, ул. Школьная д.11, корп. 1**

Краткое описание поставленного сырья и товаров (работ, услуг): **земельный участок, приобретенный в рамках инвестиционного договора (п. Парголово, тер. Пригородный)**

Доля основного внешнегруппового поставщика в объеме поставок сырья и товаров (работ, услуг), осуществленных внешнегрупповыми поставщиками: **24%.**

Сведения о том, является ли основной поставщик организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента: **не является.**

2. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "БИС".**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "БИС".**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): **7814133531**

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): **1027807578457**

Место нахождения: **197374, г. Санкт-Петербург, Приморский пр-кт, д.97 литер А**

Краткое описание поставленного сырья и товаров (работ, услуг): **земельный участок, приобретенный в рамках инвестиционного договора (Воротынская)**

Доля основного внешнегруппового поставщика в объеме поставок сырья и товаров (работ, услуг), осуществленных внешнегрупповыми поставщиками: **21%.**

Сведения о том, является ли основной поставщик организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента: **не является.**

3. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "НОРДИК".**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "НОРДИК"**.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): **7804596040**.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): **1177847139095**.

Место нахождения: **195220, город Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Пискаревка, пр-кт Непокорённых, дом 17, корпус 4, литера В, этаж 4, офис 20Н №72**.

Краткое описание поставленного сырья и товаров (работ, услуг): **Работы по договорам подряда и оказания услуг по подключению объектов к коммуникациям.**

Доля основного внешнегруппового поставщика в объеме поставок сырья и товаров (работ, услуг), осуществленных внешнегрупповыми поставщиками: **15%**.

Сведения о том, является ли основной поставщик организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента: **не является**.

2024 год:

Поставщики, на долю которых приходится 10 и более процентов от общего объема поставок сырья и товаров (работ, услуг) Группы, осуществленных внешнегрупповыми поставщиками, на дату окончания 2024 года отсутствуют.

2025 год:

Полное фирменное наименование: **Республиканский Фонд поддержки**

Сокращенное фирменное наименование: **РФП**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): **1655388523**

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): **1171690062972**

Место нахождения: **420097, Республика Татарстан (Татарстан), г. о. город Казань, г. Казань, ул. Академическая, д. 2**

Краткое описание поставленного сырья и товаров (работ, услуг): **Работы по договору строительного контроля**

Доля основного внешнегруппового поставщика в объеме поставок сырья и товаров (работ, услуг), осуществленных внешнегрупповыми поставщиками: **11%**

Сведения о том, является ли основной поставщик организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента: **не является**.

Сведения об иных поставщиках, имеющих для Группы эмитента существенное значение:

Иные поставщики за 2023–2025 годы, поставки которых по мнению Эмитента, имеют для Группы существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств, отсутствовали.

2.4. Сведения об основных дебиторах эмитента

Сведения об основных дебиторах группы эмитента, являющихся лицами, не входящими в группу эмитента (далее - внешнегрупповые дебиторы), с отдельным указанием объема и (или) доли дебиторской задолженности, приходящейся на дебиторов, входящих в группу эмитента, а также на внешнегрупповых дебиторов, доля задолженности которых в объеме дебиторской задолженности, на дату окончания соответствующего отчетного периода имеет для группы эмитента существенное значение, а также об иных дебиторах, которые, по мнению группы эмитента, имеют для эмитента существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств.

Эмитент составляет и раскрывает консолидированную финансовую отчетность. Информация указывается о внешнегрупповых дебиторах Группы.

Объем и (или) доля дебиторской задолженности, приходящейся на дебиторов, входящих в группу эмитента, а также на внешнегрупповых дебиторов.

Доля дебиторской задолженности Группы, приходящейся на дебиторов, входящих в Группу Эмитента:

На 31.12.2025 - 0%

На 31.12.2024 - 0%
На 31.12.2023 – 0%

Доля дебиторской задолженности Группы, приходящейся на внешнегрупповых дебиторов:

На 31.12.2025 - 100%
На 31.12.2024 - 100%
На 31.12.2023 – 100%

Определенный эмитентом уровень существенности дебиторской задолженности, приходящейся на долю основного дебитора: *10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности Группы, приходящейся на внешнегрупповых дебиторов на дату окончания соответствующего отчетного периода.*

Сведения об основных внешнегрупповых дебиторах Группы Эмитента:

2023 год:

1. Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью "ГЛОРАКС ГРУПП"*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО "ГЛОРАКС ГРУПП"*

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): *7743146108*

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): *1167746276543*

Место нахождения: *111024, Москва г, вн. тер. г. муниципальный округ Лефортово, Авиамоторная ул., д. 30, помещ. 1/Н*

Сумма дебиторской задолженности: *2 835 611 711 руб.*

Доля основного внешнегруппового дебитора в объеме дебиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых дебиторов: *37%.*

Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной дебиторской задолженности: *задолженность не является просроченной*

Сведения о том, является ли основной дебитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента: *является.*

В случае если основной дебитор является организацией, подконтрольной лицу, контролирующему эмитента, и (или) члену органа управления эмитента, по каждому такому дебитору дополнительно указывается следующая информация:

Основание, в силу которого член органа управления эмитента и (или) лицо, контролирующее эмитента, осуществляет контроль над дебитором: *Участие лица, контролирующего Эмитента, являющегося также членом органа управления Эмитента, в уставном (складочном) капитале дебитора.*

Доля участия лица, контролирующего эмитента, и (или) члена органа управления эмитента в уставном (складочном) капитале дебитора - коммерческой организации: *Дебитор является материнской компанией Эмитента. Участие лица, контролирующего Эмитента, являющегося также членом органа управления Эмитента, в уставном (складочном) капитале дебитора: Доля Биржина А.А. в уставном капитале ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» составляет 95% (на 31.12.2023).*

Доля обыкновенных акций дебитора, принадлежащих лицу, контролирующему эмитента, и (или) члену органа управления эмитента (информация приводится отдельно по каждому из указанных лиц): *Дебитор не является акционерным обществом.*

2. Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью "НОРДИК".*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО "НОРДИК".*

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): *7804596040.*

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): *1177847139095.*

Место нахождения: *195220, город Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Пискаревка, пр-кт Непокорённых, дом 17, корпус 4, литера В, этаж 4, офис 20Н №72.*

Сумма дебиторской задолженности: *2 155 668 290 руб.*

Доля основного внешнегруппового дебитора в объеме дебиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых дебиторов: **28%**.

Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной дебиторской задолженности: **задолженность не является просроченной**

Сведения о том, является ли основной дебитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента: **не является**.

3. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "КАППА"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "КАППА"**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): **7804593787**.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): **1177847108581**.

Место нахождения: **195273, город Санкт-Петербург, ул. Руставели, дом 13, литер А, помещение 28Н, комната 15,16**

Сумма дебиторской задолженности: **825 161 887 руб.**

Доля основного внешнегруппового дебитора в объеме дебиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых дебиторов: **11%**.

Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной дебиторской задолженности: **задолженность не является просроченной**

Сведения о том, является ли основной дебитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента: **не является**.

2024 год:

1. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "ГЛОРАКС ГРУПП"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "ГЛОРАКС ГРУПП"**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): **7743146108**

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): **1167746276543**

Место нахождения: **111024, Москва г, вн. тер. г. муниципальный округ Лефортово, Авиамоторная ул., дом 30, помещ. 1/Н**

Сумма дебиторской задолженности: **2 835 611 711 руб.**

Доля основного внешнегруппового дебитора в объеме дебиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых дебиторов: **11%**.

Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной дебиторской задолженности: **задолженность не является просроченной**

Сведения о том, является ли основной дебитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента: **является**.

В случае если основной дебитор является организацией, подконтрольной лицу, контролирующему эмитента, и (или) члену органа управления эмитента, по каждому такому дебитору дополнительно указывается следующая информация:

Основание, в силу которого член органа управления эмитента и (или) лицо, контролирующее эмитента, осуществляет контроль над дебитором: **Участие лица, контролирующего Эмитента, являющегося также членом органа управления Эмитента, в уставном (складочном) капитале дебитора.**

Доля участия лица, контролирующего эмитента, и (или) члена органа управления эмитента в уставном (складочном) капитале дебитора - коммерческой организации: **Дебитор является материнской компанией Эмитента. Участие лица, контролирующего Эмитента, являющегося также членом органа управления Эмитента в уставном (складочном) капитале дебитора: Доля Биржина А.А. в уставном капитале ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» составляет 95% (на 31.12.2024).**

Доля обыкновенных акций дебитора, принадлежащих лицу, контролирующему эмитента, и (или) члену органа управления эмитента (информация приводится отдельно по каждому из указанных лиц): **Дебитор не является акционерным обществом**

2025 год:

Дебиторы, на долю которых приходится 10 и более процентов от общей суммы дебиторской задолженности Группы, приходящейся на внешнегрупповых дебиторов, на дату окончания 2025 года отсутствуют.

Сведения об иных дебиторах, имеющих для Группы эмитента существенное значение:

Иные дебиторы за 2023–2025 годы, которые, по мнению Эмитента, имеют для Группы существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств также отсутствуют.

2.5. Сведения об обязательствах эмитента

2.5.1. Сведения об основных кредиторах эмитента

Сведения об основных кредиторах эмитента, являющихся лицами, не входящими в группу эмитента (далее - внешнегрупповые кредиторы), с отдельным указанием объема и (или) доли кредиторской задолженности, приходящейся на кредиторов, входящих в группу эмитента, а также на внешнегрупповых кредиторов, доля задолженности которым в объеме кредиторской задолженности группы эмитента (включая торговую кредиторскую задолженность, прочую кредиторскую задолженность, кредиты и займы (краткосрочные, долгосрочные) на дату окончания соответствующего отчетного периода имеет существенное значение, а также об иных кредиторах, которые, по мнению эмитента, имеют для эмитента (группы эмитента) существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств:

Эмитент составляет и раскрывает консолидированную финансовую отчетность. Информация указывается о внешнегрупповых кредиторах Группы.

Объем и (или) доля кредиторской задолженности, приходящейся на кредиторов, входящих в группу эмитента, а также на внешнегрупповых кредиторов.

Доля кредиторской задолженности Группы, приходящейся на кредиторов, входящих в Группу Эмитента:

На 31.12.2025 - 0%

На 31.12.2024 - 0%

На 31.12.2023 – 0%

Доля кредиторской задолженности Группы, приходящейся на внешнегрупповых кредиторов:

На 31.12.2025 - 100%

На 31.12.2024 - 100%

На 31.12.2023 – 100%

Определенный эмитентом уровень существенности кредиторской задолженности, приходящейся на долю основного кредитора: *10 процентов от суммы кредиторской задолженности Группы, приходящейся на внешнегрупповых кредиторов на дату окончания соответствующего отчетного периода.*

Основные внешнегрупповые кредиторы Эмитента:

2023 год:

1. Полное фирменное наименование: *Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России».*

Сокращенное фирменное наименование: *ПАО СБЕРБАНК.*

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): *7707083893.*

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): *1027700132195.*

Место нахождения: *117997, Москва г, Вавилова ул., дом № 19*

Сумма кредиторской задолженности: *31 707 310 154 руб.*

Доля основного внешнегруппового кредитора в объеме кредиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых кредиторов: **72%**.

Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной кредиторской задолженности: **задолженность не является просроченной;**

Дата заключения кредитного договора (договора займа) (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа)):

Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №9048/3 от 26.10.2022

Кредитный договор №380B00GQX от 30.03.2023

Кредитный договор №380B00860 от 18.08.2022

Кредитный договор №9048/1 9K от 22.01.2021

Кредитный договор №9048/2 9K от 11.04.2022

Кредитный договор №38B0392 от 07.02.2022

Кредитный договор №380F00J62/1 от 02.06.2023

Кредитный договор № 420F00OQ5-001 от 26.10.2023

Кредитный договор N420F00NNL-001 от 30 ноября 2023 г.

Кредитный договор 380B00O3K от 19.10.2023

Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 7864 от 08.04.2020

Кредитный договор № 380F00LG4-001 от 23.08.2023

Дата прекращения кредитного договора (договора займа), в том числе в связи с его исполнением (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа)):

Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №9048/3 - 21.01.2026

Кредитный договор №380B00GQX - 29.06.2025

Кредитный договор №380B00860 - 02.12.2025

Кредитный договор №9048/1 9K - 21.01.2026

Кредитный договор №9048/2 9K - 21.01.2026

Кредитный договор №38B0392 - 31.12.2024

Кредитный договор №380F00J62/1 - 01.06.2026

Кредитный договор № 420F00OQ5-001 - 24.09.2024

Кредитный договор № 420F00NNL-001 - 31.01.2025

Кредитный договор 380B00O3K - 18.10.2028

Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № 7864 - 07.08.2025

Кредитный договор № 380F00LG4-001 - 22.03.2024

Сведения о том, является ли основной кредитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента: **не является.**

2. Полное фирменное наименование: **Акционерное общество "БАНК ДОМ.РФ".**

Сокращенное фирменное наименование: **АО "БАНК ДОМ.РФ".**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): **7725038124.**

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): **1037739527077.**

Место нахождения: **125009, Москва г, Воздвиженка ул., дом 10.**

Сумма кредиторской задолженности: **6 525 550 474 руб.**

Доля основного внешнегруппового кредитора в объеме кредиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых кредиторов: **15%.**

Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной кредиторской задолженности: **задолженность не является просроченной;**

Дата заключения кредитного договора (договора займа) (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа)):

Кредитный договор 90-190/КЛ-21-S01, S02, S03, S04 от 19.07.2021

Кредитный договор №90-076/КЛ-23 от 19.05.2023

Кредитный договор №90-379/КЛ-23 от 27.11.2023

Кредитный договор №90-074/КЛ-23 от 19.05.2023

Дата прекращения кредитного договора (договора займа), в том числе в связи с его исполнением (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа)):

Кредитный договор 90-190/КЛ-21-S01, S02, S03, S04 - 30.03.2025

Кредитный договор №90-076/КЛ-23 - 30.06.2028

Кредитный договор №90-379/КЛ-23 - 30.03.2028

Кредитный договор №90-074/КЛ-23 - 30.06.2028

Сведения о том, является ли основной кредитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента: **не является.**

2024 год:

1. Полное фирменное наименование: **Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России».**

Сокращенное фирменное наименование: **ПАО СБЕРБАНК.**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): **7707083893.**

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): **1027700132195.**

Место нахождения: **117997, Москва г, Вавилова ул., дом № 19**

Сумма кредиторской задолженности: **26 075 850 027 руб.**

Доля основного внешнегруппового кредитора в объеме кредиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых кредиторов: **37,4%.**

Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной кредиторской задолженности: **задолженность не является просроченной;**

Дата заключения кредитного договора (договора займа) (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа)):

Договор № 380F00XX4/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 12.07.2024

Договор № 380B00860 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 18.08.2022

Договор № 380F00LG4-002 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 21.03.2024

Договор № 380F00J62/2 от 06.06.2024 об открытии невозобновляемой кредитной линии

Договор № 420F00OQ5-002 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.04.2024

Договор № 420F00OQ5-005 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.09.2024

Договор № 380F010H2-001 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 10.10.2024

Договор № 420F01089-001 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 17.09.2024

Кредитный договор № 9048/1 9К от 22.01.2021

Кредитный договор № 9048/2 9К от 11.04.2022

Договор № 380B00Y01 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14.06.2024

Договор № 380F00X5E/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.05.24

Дата прекращения кредитного договора (договора займа), в том числе в связи с его исполнением (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа)):

Договор № 380F010H2-001 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 10.10.2024 – 09.01.2026;

Договор № 420F00OQ5-005 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.09.2024 – 25.12.2029;

Договор № 420F01089-001 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 17.09.2024 – 30.06.2029;

Договор № 380F00XX4/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 12.07.2024 – 15.07.2025;

Договор № 380B00Y01 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14.06.2024 – 08.07.2026;

Договор № 380F00J62/2 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 06.06.2024 – 05.06.2027;

Договор № 380F00X5E/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.05.2024 – 28.02.2025;

Договор № 420F00OQ5-002 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.04.2024 – 25.06.2026;

Договор № 380F00LG4-002 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 21.03.2024 – 20.03.2028;

Договор № 380B00860 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 18.08.2022 - 02.12.2025;

Кредитный договор № 9048/2 9К от 11.04.2022 – 21.01.2026;

Кредитный договор № 9048/1 9К от 22.01.2021 – 21.01.2026

Сведения о том, является ли основной кредитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента: **не является.**

2025 год:

1. Полное фирменное наименование: **Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России».**

Сокращенное фирменное наименование: **ПАО СБЕРБАНК.**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): **7707083893.**

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): **1027700132195.**

Место нахождения: **117997, Москва г, Вавилова ул., дом № 19**

Сумма кредиторской задолженности: **54 963 317 027,07 руб.**

Доля основного внешнегруппового кредитора в объеме кредиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых кредиторов: **65%**

Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной кредиторской задолженности: **задолженность не является просроченной**

Дата заключения кредитного договора (договора займа) (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа):

Кредитный договор № 380B019СТОФЖН от 24.06.2025

Договор № 420F01089-001 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 17.09.2024

Кредитный договор № 380F00LG4-002 от 21.03.2024

Кредитный договор № 380F00J62/2 от 06.06.2024

Кредитный договор № 420F00OQ5-005 от 24.09.2024

Кредитный договор № 380B013V2 от 24.12.2024

Кредитный договор 380B01AN2 от 25.06.2025

Кредитный договор № 380F00XX4/1 от 12.07.2024

Кредитный договор № 380F00X5E/1 от 23.05.2024

Кредитный договор № БУ-ДОГОВОР № 380F017E4-001 от 29.04.2025

Кредитный договор № 420F00OQ5-004 от 07.08.2025

Кредитный договор № 380B00Y01 от 14.06.2024

Кредитный договор № 420F00OQ5-003 от 07.08.2025

Кредитный договор № 420F00OQ5-002 от 24.04.2024

Кредитный договор № 380B00O3K от 19.10.2023

Кредитный договор № 700B004VD от 20.09.2022

Кредитный договор № 700B00AXMMF от 08.11.2022

Дата прекращения кредитного договора (договора займа), в том числе в связи с его исполнением (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа)):

Кредитный договор № 380B019СТОФЖН от 24.06.2025 – 31.10.2027

Договор № 420F01089-001 об открытии НКЛ от 17.09.2024 – 30.06.2029

Кредитный договор № 380F00LG4-002 от 21.03.2024 – 19.06.2026

Кредитный договор № 380F00J62/2 от 06.06.2024 – 31.05.2026

Кредитный договор № 420F00OQ5-005 от 24.09.2024 – 25.12.2029

Кредитный договор № 380B013V2 от 24.12.2024 – 23.12.2029

Кредитный договор 380B01AN2 от 25.06.2025 – 25.12.2029

Кредитный договор № 380F00XX4/1 от 12.07.2024 – 15.07.2028

Кредитный договор № 380F00X5E/1 от 23.05.2024 – 28.03.2026

Кредитный договор № БУ-ДОГОВОР № 380F017E4-001 от 29.04.2025- 28.04.2030

Кредитный договор № 420F00OQ5-004 от 07.08.2025 – 25.06.2027

Кредитный договор № 380B00Y01 от 14.06.2024 – 30.06.2027

Кредитный договор № 420F00OQ5-003 от 07.08.2025 – 25.06.2026

Кредитный договор № 420F00OQ5-002 от 24.04.2024 – 25.06.2026

Кредитный договор № 380B00O3K от 19.10.2023 - 18.10.2028

Кредитный договор № 700B004VD от 20.09.2022 - 19.06.2027

Кредитный договор № 700B00AXMMF от 08.11.2022 - 08.07.2026

Сведения о том, является ли основной кредитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента: **не является.**

2. Полное фирменное наименование: **Акционерное общество "БАНК ДОМ.РФ".**

Сокращенное фирменное наименование: **АО "БАНК ДОМ.РФ".**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): **7725038124.**

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): **1037739527077.**

Место нахождения: **125009, Москва г, Воздвиженка ул., дом 10.**

Сумма кредиторской задолженности: **13 881 498 724,24 руб.**

Доля основного внешнегруппового кредитора в объеме кредиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых кредиторов: **16%.**

Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной кредиторской задолженности: **задолженность не является просроченной;**

Дата заключения кредитного договора (договора займа) (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа):

Кредитный договор № 90-127КЛ-25 от 06.10.2025

Кредитный договор № 90-042/КЛ-25 от 27.03.2025

Кредитный договор № 90-074/КЛ-23 от 19.05.2023

Кредитный договор № 90-076/КЛ-23 (сублимиты 2,3,4,7) от 19.05.2023

Кредитный договор № 90-178/КЛ-22 от 29.09.2022

Кредитный договор № 90-137/КЛ-25 от 30.07.2025

Кредитный договор № 90-076/КЛ-23 (сублимиты 1,5,6) от 19.05.2023

Дата прекращения кредитного договора (договора займа), в том числе в связи с его исполнением (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа)):

Кредитный договор № 90-127КЛ-25 от 06.10.2025 – 31.12.2033

Кредитный договор № 90-042/КЛ-25 от 27.03.2025 - 31.12.2032

Кредитный договор № 90-074/КЛ-23 от 19.05.2023 - 30.06.2028

Кредитный договор № 90-076/КЛ-23 (сублимиты 2,3,4,7) от 19.05.2023 - 30.06.2028

Кредитный договор № 90-178/КЛ-22 от 29.09.2022 - 31.03.2028

Кредитный договор № 90-137/КЛ-25 от 30.07.2025 - 31.01.2028

Кредитный договор № 90-076/КЛ-23 (сублимиты 1,5,6) от 19.05.2023 - 31.03.2027

Сведения о том, является ли основной кредитор организацией, подконтрольной члену органа управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента: **не является.**

Сведения об иных кредиторах, имеющих для эмитента существенное значение:

Иные кредиторы за 2023–2025 годы, которые, по мнению Эмитента, имеют для Группы существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств также отсутствуют.

2.5.2. Сведения об обязательствах эмитента из предоставленного обеспечения

Сведения о размере обеспечения (в том числе в форме залога, поручительства, независимой гарантии), предоставленного лицами, входящими в группу эмитента, иным лицам, входящим в группу эмитента, и лицам, не входящим в нее), а также о совершенных организациями, входящими в группу эмитента, сделках по предоставлению такого обеспечения, имеющих для группы эмитента существенное значение.

Эмитент составляет и раскрывает консолидированную финансовую отчетность. Информация указана по Группе Эмитента.

Сведения о размере обеспечения (в том числе в форме залога, поручительства, независимой гарантии), предоставленного лицами, входящими в группу эмитента, иным лицам, входящим в группу эмитента:

Наименование показателя	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 31.12.2025
Размер обеспечения, предоставленного лицами, входящими в Группу, иным лицам, входящим в Группу, млн. руб.	0	0	0
в форме залога, млн. руб.	0	0	0
в форме поручительства, млн. руб.	0	0	0
в форме независимой гарантии, млн. руб.	0	0	0

Сведения о размере обеспечения (в том числе в форме залога, поручительства, независимой гарантии), предоставленного лицами, входящими в группу эмитента, лицам, не входящим в нее:

Наименование показателя	на 31.12.2023	на 31.12.2024	на 31.12.2025
Размер обеспечения, предоставленного лицами, входящими в Группу, лицам, не входящим в нее, млн руб.	45 581	41 559	29 741
в форме залога, млн. руб.	38 053	34 241	21 470
в форме поручительства, млн. руб.	0	0	0
в форме независимой гарантии, млн. руб.	0	0	0
в форме права аренды/собственности ЗУ, млн. руб.	7 435	7 273	8 271
в форме векселя, млн. руб.	93	45	0

Определенный эмитентом уровень существенности размера предоставленного обеспечения, который не должен быть более 10 процентов от размера предоставленного эмитентом обеспечения, а если эмитентом составляется и раскрывается (содержится в проспекте ценных бумаг) консолидированная финансовая отчетность, - не должен быть более 10 процентов от размера обеспечения, предоставленного организациями, входящими в группу эмитента, лицам, не входящим в группу эмитента: **10 процентов от общего размера предоставленного обеспечения, лицам, не входящим в Группу Эмитента.**

Информация по каждой сделке по предоставлению обеспечения, имеющей для Группы Эмитента существенное значение:

2023 год

1. Размер предоставленного обеспечения: **Общая залоговая стоимость Предмета залога исходя из оценочной стоимости с применением дисконта составляет 19 761 782 896 руб.**

Для обеспечивающих обязательств, не являющихся независимыми гарантиями, - их стороны: должник, кредитор, выгодоприобретатель (при наличии): **должник (залогодатель) – ООО «СЗ «НТВО», кредитор – ПАО Сбербанк, выгодоприобретатель – ПАО Сбербанк**

Для независимых гарантий - принципал, бенефициар, гарант: **не применимо**

Вид, содержание и размер обеспеченного обязательства, срок его исполнения: **обязательство должника по Кредитному соглашению № 9048/3 от 26.10.2022.**

Залогом обеспечивается исполнение всех обязательств должника по кредитному соглашению, в том числе:

- **обязательства по погашению основного долга;**
- **обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по основному долгу;**
- **обязательства по уплате неустоек;**
- **возмещение судебных и иных расходов залогодержателя, связанных с реализацией прав по кредитному договору;**
- **возврат суммы кредита по кредитному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами.**

Размер обеспеченного обязательства – 14 762 284 000,00 руб. Срок – 21.01.2026 г.

Способ обеспечения: **залог недвижимого имущества (квартиры, коммерческие помещения, машиноместа), залог имущественных прав (требований), Договор № 9048/3-ИП от «12» декабря 2022г. заключённым между ПАО Сбербанк (далее – «Кредитор»/«Залогодержатель») и ООО «СЗ «НТВО» (далее – «Заемщик/Залогодатель»).**

его размер и условия предоставления, в том числе предмет и стоимость предмета залога, если способом обеспечения является залог: **Размер предоставленного обеспечения 19 761 782 896 руб.**

Обязательства ООО «СЗ «НТВО» обеспечены Договором залога имущественных прав № 9048/3-ИП от «12» декабря 2022г. заключённым между ПАО Сбербанк (далее – «Кредитор»/«Залогодержатель») и ООО «СЗ «НТВО» (далее – «Заемщик/Залогодатель»), где Залогодатель передает в залог Залогодержателю недвижимое имущество, собственником которого будет являться / является Залогодатель, а также принадлежащие Залогодателю/возникающие в будущем у Залогодателя имущественные права на получение строящихся площадей на общую залоговую стоимость Предмета залога исходя из оценочной стоимости с применением дисконта составляет 19 761 782 896 руб. в рамках реализации проекта Глоракс Премиум Василеостровский.

Залогодатель принял на себя обязательство по надлежащему и своевременному исполнению условий Кредитного соглашения, включая платежные обязательства, и в обеспечение передал в залог банку недвижимое имущество (квартиры, коммерческие помещения, машиноместа) и имущественные права (требования).

Срок, на который обеспечение предоставлено: 21.01.2026г.

Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов: **Фактором, который может привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, является отзыв разрешения на строительство у должника. Вероятность оценивается как минимальная.**

2. Размер предоставленного обеспечения: **Залоговая стоимость предмета залога 4 205 400 290,00 руб.**

Для обеспечивающих обязательств, не являющихся независимыми гарантиями, - их стороны: должник, кредитор, выгодоприобретатель (при наличии): **должник – ООО «СЗ «ЭС ПИ Райтерс», кредитор – ПАО Сбербанк, выгодоприобретатель – ПАО Сбербанк**

Для независимых гарантий - принципал, бенефициар, гарант: **не применимо**

Вид обеспеченного обязательства: *обязательство должника по Кредитному соглашению № 380F00J62 от 02.06.2023*

Содержание обеспеченного обязательства:

Залогом обеспечивается исполнение всех обязательств должника по кредитному соглашению, в том числе:

- обязательства по погашению основного долга;*
- обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по основному долгу;*
- обязательства по уплате неустоек;*
- возмещение судебных и иных расходов залогодержателя, связанных с реализацией прав по кредитному договору;*
- возврат суммы кредита по кредитному договору и процентов за пользование чужими денежными средствами.*

Размер обеспеченного обязательства – 8 824 767 625,00 руб. Срок – 01.06.2026г.

Способ обеспечения: *залог недвижимого имущества (квартиры, коммерческие помещения, машиноместа), залог имущественных прав (требований), Договор № 380F00J62/1/Д2 от 19.09.2023г., заключённым между ПАО Сбербанк (далее – «Кредитор/ Залогодержатель») и ООО «СЗ «ЭС ПИ Райтерс» (далее – «Заемщик/ Залогодатель»).*

его размер и условия предоставления, в том числе предмет и стоимость предмета залога, если способом обеспечения является залог, срок, на который обеспечение предоставлено: *Размер предоставленного обеспечения 4 205 400 290,00 руб.*

Обязательства ООО «СЗ «ЭС ПИ Райтерс» обеспечены Договором залога имущественных прав № 380F00J62/1/Д2 от 19.09.2023г., заключённым между ПАО Сбербанк (далее – «Кредитор/ Залогодержатель») и ООО «СЗ «ЭС ПИ Райтерс» (далее – «Заемщик/ Залогодатель»), где Залогодатель передает в залог Залогодержателю недвижимое имущество, собственником которого будет являться /является Залогодатель, и имущественные права на получение строящихся площадей, оценочная стоимость предмета залога 1 481 409 000 руб., залоговая стоимость предмета залога 4 205 400 290,00 руб. в рамках реализации проекта Глоракс Парголово.

Залогодатель принял на себя обязательство по надлежащему и своевременному исполнению условий Кредитного соглашения, включая платежные обязательства, и в обеспечение передал в залог банку недвижимое имущество (квартиры, коммерческие помещения, машиноместа) и имущественные права (требования).

Срок, на который обеспечение предоставлено: *01.06.2026г.*

Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов: *Фактором, который может привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, является отзыв разрешения на строительство у должника. Вероятность оценивается как минимальная.*

2024 год:

1. Размер предоставленного обеспечения: *общая залоговая стоимость предмета залога, исходя из оценочной стоимости с применением дисконта, составляет 18 912 030 721,36 руб.*

Для обеспечивающих обязательств, не являющихся независимыми гарантиями, - их стороны: должник, кредитор, выгодоприобретатель (при наличии): *должник (залогодатель) – ООО «СЗ «НТВО»,*

кредитор/ выгодоприобретатель – ПАО Сбербанк.

Для независимых гарантий - принципал, бенефициар, гарант: *не применимо*

Вид обеспеченного обязательства: *обязательство должника по Кредитному соглашению № 9048/3 от 26.10.2022г.*

Содержание обеспеченного обязательства:

Залогом обеспечивается исполнение всех обязательств должника по кредитному соглашению № 9048/3 от 26.10.2022г., в том числе обязательства по погашению основного долга и обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по основному долгу;

Размер обеспеченного обязательства – 14 762 284 000 руб. 00 коп. Срок – 21.01.2026г.

Способ обеспечения: **залог недвижимого имущества (квартиры, коммерческие помещения, машиноместа), залог имущественных прав (требований), Договор № 9048/3-ИП от «12» декабря 2022г. заключённый между ПАО Сбербанк и ООО «СЗ «НТВО».**

его размер и условия предоставления, в том числе предмет и стоимость предмета залога, если способом обеспечения является залог, срок, на который обеспечение предоставлено:

Залогодатель принял на себя обязательство по надлежащему и своевременному исполнению условий Кредитного соглашения, включая платежные обязательства, и в обеспечение передал в залог банку недвижимое имущество (квартиры, коммерческие помещения, машиноместа) и имущественные права (требования).

Размер предоставленного обеспечения 18 912 030 721,36 руб. На отчетную дату стоимость Предмета залога исходя из оценочной стоимости с применением дисконта составляет 18 912 030 721,36 руб.

Договор залога имущественных прав № 9048/3-ИП от «12» декабря 2022г. заключённый между ПАО Сбербанк (далее – «Кредитор/Залогодержатель») и ООО «СЗ «НТВО» (далее – «Заемщик/Залогодатель»), в рамках которого Залогодатель передает в залог Залогодержателю недвижимое имущество, собственником которого будет являться / является Залогодатель, а также принадлежащие Залогодателю / возникающие в будущем у Залогодателя имущественные права на получение строящихся площадей на общую залоговую стоимость Предмета залога исходя из оценочной стоимости с применением дисконта составляет 18 912 030 721,36 руб. в рамках реализации проекта Глоракс Премиум Василеостровский.

Срок, на который обеспечение предоставлено: **21.01.2026 г.**

Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов: **Фактором, который может привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, является отзыв разрешения на строительство у должника. Вероятность оценивается как минимальная.**

2. Размер предоставленного обеспечения: оценочная стоимость устанавливается в 7 131 076 807,00 рублей. Залоговая стоимость составляет 5 354 602 279,05 руб.

Для обеспечивающих обязательств, не являющихся независимыми гарантиями, - их стороны: должник, кредитор, выгодоприобретатель (при наличии): **должник – ООО «СЗ «ЭС ПИ Райтерс», кредитор/ выгодоприобретатель – ПАО Сбербанк.**

Для независимых гарантий - принципал, бенефициар, гарант: **не применимо**

Вид обеспеченного обязательства: **обязательство должника по Кредитному соглашению № 380F00J62/2 от 06.06.2024г.**

Содержание обеспеченного обязательства:

Залогом обеспечивается исполнение всех обязательств должника по кредитному соглашению № 380F00J62/2 от 06.06.2024г, в том числе обязательства по погашению основного долга и обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по основному долгу;

Размер обеспеченного обязательства – 7 496 634 660,00 руб. Срок – 01.06.2026г.

Способ обеспечения: **залог имущественных прав, Договор № 380F00J62/31 от 06.06.2024., заключённый между ПАО Сбербанк (далее – «Кредитор/Залогодержатель») и ООО «СЗ «ЭС ПИ Райтерс» (далее – «Заемщик/Залогодатель»).**

его размер и условия предоставления, в том числе предмет и стоимость предмета залога, если способом обеспечения является залог, срок, на который обеспечение предоставлено: **Залогодатель принял на себя обязательство по надлежащему и своевременному исполнению условий Кредитного соглашения, включая платежные обязательства, и в обеспечение передал в залог банку имущественные права (требования).**

Размер предоставленного обеспечения – 7 131 076 807,00 руб.

Оценочная стоимость Предмета залога устанавливается Сторонами в сумме 7 131 076 807,00 руб. для целей залога залоговая стоимость Предмета залога исходя из оценочной стоимости с применением дисконта составляет 5 354 602 279,05 руб. в рамках реализации проекта Парголово.

Срок, на который обеспечение предоставлено: **30.09.2030г.**

Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов: **Фактором, который может привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, является отзыв разрешения на строительство у должника. Вероятность оценивается как минимальная.**

2025 год:

1. Размер предоставленного обеспечения: **оценочная стоимость устанавливается в 4 093 519 293,33 руб. Залоговая стоимость составляет 3 073 912 460,30 руб.**

Для обеспечивающих обязательств, не являющихся независимыми гарантиями, - их стороны: должник, кредитор, выгодоприобретатель (при наличии): **должник – ООО «СЗ «Комсомольская», кредитор/ выгодоприобретатель – ПАО Сбербанк.**

Для независимых гарантий - принципал, бенефициар, гарант: **не применимо**

Вид обеспеченного обязательства: **обязательство должника по Кредитному соглашению № 420F00UEN-001 от 25.03.2024г.**

Содержание обеспеченного обязательства: **Залогом обеспечивается исполнение всех обязательств должника по кредитному соглашению № 420F00UEN-001 от 25.03.2024г., в том числе обязательства по погашению основного долга и обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по основному долгу;**

Размер обеспеченного обязательства – 10 625 932 000,00 руб. Срок – 31.03.2027г.

Способ обеспечения: **залог имущественных прав, Договор № ДЗ-420F00UEN/1 от 11.11.2025г., заключенный между ПАО Сбербанк (далее – «Кредитор/Залогодержатель») и ООО «СЗ «Комсомольская» (далее – «Заемщик/Залогодатель»).**

его размер и условия предоставления, в том числе предмет и стоимость предмета залога, если способом обеспечения является залог, срок, на который обеспечение предоставлено: **Залогодатель принял на себя обязательство по надлежащему и своевременному исполнению условий Кредитного соглашения, включая платежные обязательства, и в обеспечение передал в залог банку имущественные права.**

Размер предоставленного обеспечения – 4 093 519 293,33 руб.

Оценочная стоимость Предмета залога устанавливается Сторонами в сумме 4 093 519 293,33 руб. для целей залога залоговая стоимость Предмета залога исходя из оценочной стоимости с применением дисконта составляет 3 073 912 460,30 руб. в рамках реализации проекта Левобережный.

Срок, на который обеспечение предоставлено: 31.03.2027г.

Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов: **Фактором, который может привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, является отзыв разрешения на строительство у должника. Вероятность оценивается как минимальная.**

2. Размер предоставленного обеспечения: **оценочная стоимость устанавливается в 7 131 076 807,00 рублей. Залоговая стоимость составляет 5 354 602 279,05 руб.**

Для обеспечивающих обязательств, не являющихся независимыми гарантиями, - их стороны: должник, кредитор, выгодоприобретатель (при наличии): **должник - ООО «СЗ «ЭС ПИ Райтерс», кредитор/ выгодоприобретатель – ПАО Сбербанк.**

Для независимых гарантий - принципал, бенефициар, гарант: **не применимо**

Вид обеспеченного обязательства: **обязательство должника по Кредитному соглашению**

Содержание обеспеченного обязательства: **Залогом обеспечивается исполнение всех обязательств должника по кредитному соглашению № 380F00J62/2 от 06.06.2024 г., в том числе обязательства по погашению основного долга и обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по основному долгу;**

Размер обеспеченного обязательства – 7 496 634 660,00 руб. Срок – 05.06.2027г.

Способ обеспечения: **залог имущественных прав, Договор № 380F00J62/31 от 06.06.2024г., заключенный между ПАО Сбербанк (далее – «Кредитор/Залогодержатель») и СЗ «ЭС ПИ Райтерс (далее – «Заемщик/Залогодатель»), где Залогодатель передает в залог Залогодержателю имущественные права.**

его размер и условия предоставления, в том числе предмет и стоимость предмета залога, если способом обеспечения является залог, срок, на который обеспечение предоставлено: **Залогодатель принял на себя обязательство по надлежащему и своевременному исполнению условий Кредитного соглашения, включая платежные обязательства, и в обеспечение передал в залог банку имущественные права.**

Размер предоставленного обеспечения – 7 131 076 807,00 руб.

Оценочная стоимость Предмета залога устанавливается Сторонами в сумме 7 131 076 807,00 руб. для целей залога залоговая стоимость Предмета залога исходя из оценочной стоимости с применением дисконта составляет 5 354 602 279,05 руб. в рамках реализации проекта Парголово.

Срок, на который обеспечение предоставлено: 05.06.2027г.

Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов: Фактором, который может привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, является отзыв разрешения на строительство у должника. Вероятность оценивается как минимальная.

3. Размер предоставленного обеспечения: **оценочная стоимость устанавливается в 5 177 087 000,00 рублей. Залоговая стоимость составляет 3 387 475 650,00 руб.**

Для обеспечивающих обязательств, не являющихся независимыми гарантиями, - их стороны: должник, кредитор, выгодоприобретатель (при наличии): **должник - ООО «СЗ «ДОМ НА БУЛЬВАРЕ», кредитор/ выгодоприобретатель – ПАО Сбербанк.**

Для независимых гарантий - принципал, бенефициар, гарант: **не применимо**

Вид обеспеченного обязательства: **обязательство должника по Кредитному соглашению № 700B004VD от 20.09.2022.**

Содержание обеспеченного обязательства: **Залогом обеспечивается исполнение всех обязательств должника по кредитному соглашению № № 700B004VD от 20.09.2022 г., в том числе обязательства по погашению основного долга и обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по основному долгу;**

Размер обеспеченного обязательства – 2 810 886 000,00 руб. Срок – 19.06.2027г.

Способ обеспечения: **Договор залога имущественных прав № ДЗ01_700B004VD от 20.09.2022г., заключенный между ПАО Сбербанк (далее – «Кредитор/Залогодержатель») и СЗ «ДОМ НА БУЛЬВАРЕ» (далее – «Заемщик/Залогодатель»), где Залогодатель передает в залог Залогодержателю имущественные права.**

его размер и условия предоставления, в том числе предмет и стоимость предмета залога, если способом обеспечения является залог, срок, на который обеспечение предоставлено: **Залогодатель принял на себя обязательство по надлежащему и своевременному исполнению условий Кредитного соглашения, включая платежные обязательства, и в обеспечение передал в залог банку имущественные права.**

Размер предоставленного обеспечения – 5 177 087 000,00 руб. Для целей залога залоговая стоимость Предмета залога исходя из оценочной стоимости с применением дисконта составляет 3 387 475 650,00 руб. в рамках реализации проекта Парголово.

Срок, на который обеспечение предоставлено: 19.06.2027г.

Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов: Фактором, который может привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, является отзыв разрешения на строительство у должника. Вероятность оценивается как минимальная.

2.5.3. Сведения о прочих существенных обязательствах эмитента

Указываются любые обязательства, которые, по мнению эмитента, могут существенным образом воздействовать на финансовое положение эмитента (если эмитентом составляется и раскрывается (содержится в проспекте ценных бумаг) консолидированная финансовая отчетность - на финансовое положение группы эмитента), в том числе на ликвидность, источники финансирования и условия их использования, результаты деятельности и расходы, с описанием факторов, при которых указанные обязательства могут повлечь такое воздействие.

Прочие существенные обязательства отсутствуют.

2.6. Сведения об истории создания и развития эмитента, а также о его положении в отрасли

Краткое описание истории создания и развития эмитента, а если эмитентом составляется и раскрывается (содержится в проспекте ценных бумаг) консолидированная финансовая отчетность - истории создания и развития группы эмитента, включая случаи реорганизации эмитента и подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение.

Эмитент составляет консолидированную финансовую отчетность.

История создания и развития Группы Эмитента:

Группа – быстрорастущий девелопер полного цикла с диверсифицированным портфелем жилых проектов от комфорт- до премиум-класса. Группа создана в 2014 г. под брендом «Глоракс Девелопмент» в Санкт-Петербурге, а в 2016 г. девелопер уже вошел в топ-10 застройщиков региона с портфелем проектов около 1 млн кв. м.

В 2017 г. Группа ввела в эксплуатацию ЖК «Шерлок Хаус» и первую очередь ЖК «Английская миля». Группа вошла в топ-5 девелоперов Санкт-Петербурга по объемам строящегося жилья, а портфель проектов Группы составил более 2,5 млн кв. м.

В 2020 г. Группа ввела в эксплуатацию ряд проектов общей площадью свыше 360 тыс. кв. м. и стала победителем в номинации «Лидер рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга».

В результате масштабного ребрендинга Группы в 2021 г. под обновлённым брендом «Глоракс» Группа запустила цифровую трансформацию. Все новые проекты теперь будут оборудованы системой «умный дом» и объединены в единую цифровую среду. Важной частью новой экосистемы Группы стали цифровые сервисы для потребителей рынка недвижимости, среди которых приложение «СуперАпп» и первый в мире недвижимости цифровой помощник Лора. Задача сервисов – помочь упростить все процессы, связанные с недвижимостью: от выбора квартиры и оформления сделки до взаимодействия с управляющей компанией и настройки опций внутри помещений для комфортного проживания. В том же году Группа приступила к строительству первого премиального проекта в Москве GлoraX Premium (ГлораКс Премиум) Белорусская.

В 2023 г. Группа продолжила расширять свой земельный банк и вышла в два новых региона: Нижний Новгород и Казань. В 2024 г. Группа продолжила региональную экспансию путем приобретения участков в Ярославле, Владимире, Туле, Мурманске и Омске, в результате чего общее количество регионов присутствия выросло до 10. В 2025 году Группа завершила успешную сделку по приобретению Группы компаний «Жилкапинвест» и вышла во Владивосток.

Группа обладает сильным портфелем текущих проектов на разных стадиях, что позволяет в совокупности с отлаженным управлением жизненных циклов проектов, занимать прочные позиции на высококонкурентном рынке недвижимости Санкт-Петербурга, Ленинградской области, Москвы, Нижнего Новгорода, Казани и других регионов присутствия Группы.

В октябре 2025 г. Эмитент успешно провел первичное публичное размещение акций на Московской бирже. Размер размещения составил 2,1 млрд рублей, доля акций в свободном обращении на момент размещения была 11,6%. Привлеченные средства направлены на реализацию долгосрочной стратегии роста и дальнейшее развитие Группы, снижение долговой нагрузки, а также другие общекорпоративные цели.

случаи реорганизации эмитента:

Случаи реорганизации Эмитента указаны в п. 1.2. Проспекта.

случаи реорганизации подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение: не происходило

В случае если в течение трех последних завершенных отчетных лет (в течение каждого завершеного отчетного года, если эмитент осуществляет свою деятельность менее трех лет) и в течение последнего завершеного отчетного периода происходили изменения основного вида хозяйственной деятельности эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение), а также изменения в составе подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, указываются сведения о характере и причинах таких изменений.

За последние завершенные отчетные три года изменения основного вида хозяйственной деятельности эмитента и подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, не происходили.

Изменения в составе подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, указываются сведения о характере и причинах таких изменений

В 2023 г. ООО «СЗ «ЭС ПИ Райтерс» вошел в перечень компаний, имеющих существенное значение для Эмитента, т.к. его доля в активах Группы превысила 5%.

По итогам 2024 года ООО «Специализированный застройщик «Мицар» вошел в перечень компаний, имеющих существенное значение для Эмитента, в связи с тем, что его доля в активах превысила 5%.

В 2025г. ООО «СЗ «Мицар», ООО «БАЛТПРОДКОМ» и ООО «СЗ ОРИОН» выбыли из перечня компаний, имеющих существенное значение для Эмитента, т.к. их доля в активах была менее 5%. Также в ноябре 2025 года Группа зарегистрировала прекращение юридического лица ООО «Балтпродком» путем реорганизации в форме присоединения к ООО «СЗ Развитие».

Согласно данным консолидированной финансовой отчетности за 2025 г. следующие подконтрольные Эмитенту организации вошли в перечень компаний, имеющих существенное значение для Эмитента, в связи с тем, что их доля в активах превысила 5%:

- ООО СЗ «НТВО»*
- ООО СЗ «Дом Октябрьское Поле»*
- ООО СЗ «ЭС ПИ Райтерс»*
- ООО «СЗ Развитие»*
- ООО СЗ «БЛИЗНЕЦЫ»*
- ООО СЗ «ЭКОРАЙОН»*

Общая характеристика отрасли, в которой эмитент (группа эмитента) осуществляет свою основную финансово-хозяйственную деятельность Сведения о темпах и основных тенденциях ее развития за три последних завершенных отчетных года, а также за последний завершенный отчетный период и об основных факторах, оказывающих влияние на ее состояние.

Группа Эмитента осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность в строительной отрасли. Жилищное строительство остается ключевым фактором развития регионов и играет важную роль в развитии инфраструктуры городов. Строительная отрасль не только создает новые строительные объекты, но и обеспечивает модернизацию существующей инфраструктуры. Строительство жилых комплексов и многоквартирных домов важно для обеспечения недвижимости горожан, развитие жилищной инфраструктуры способствует росту населения города и экономическому развитию.

Основной деятельностью Группы являются строительство жилых и нежилых зданий, покупка и продажа недвижимого имущества и управление многоквартирными домами.

Согласно данным Федеральной службы государственной статистики, вклад строительной отрасли в национальный ВВП составляет порядка 7%, что сопоставимо с вкладом обрабатывающих производств и оптовой и розничной торговли. Строительная отрасль участвует в создании основных фондов для всех отраслей национального хозяйства. В сфере капитального строительства прямо или косвенно участвуют более 70 направлений национальной экономики.

Сегодня около 99% объема первичного рынка реализуется с использованием счетов эскроу. Использование данного механизма повышает прозрачность сделок на первичном рынке и защищает интересы покупателей.

Период 2023-2025 гг. характеризовался беспрецедентным ростом жилищного строительства в РФ, благодаря активной государственной поддержке, включая льготную ипотеку и другие стимулирующие меры. Объемы ввода жилья достигли исторических максимумов.

Однако резкий рост ключевой ставки Банка России и постепенное сворачивание программ господдержки в 2024–2025 гг. создали серьезное давление на отрасль. Удорожание кредитных ресурсов и снижение доступности ипотеки ставят под вопрос возможность сохранения прежних темпов строительства.

Темпы и основные тенденции развития строительной отрасли за последние завершённые отчетные три года:

1. Портфель строящегося жилья и запуск новых проектов.

В период 2023-2024 гг. застройщики запустили рекордное количество новых проектов. Если в 2023 году этому способствовало увеличение спроса на новое жилье на фоне действия льготных ипотечных программ, то в 2024 г. несмотря на отмену льготной ипотеки темп вывода новых проектов не снизился, т.к. застройщикам экономически выгоднее было запустить продажи, чтобы снизить ставку по проектному финансированию.

По данным ДОМ.РФ в 2025 г. застройщики осторожнее принимали решения о запусках новых проектов, прежде всего из-за охлаждения спроса в первой половине года. За год девелоперы вывели на рынок 41 млн кв. м новых проектов, что на 12% меньше, чем в 2023-2024 гг. (около 47 млн кв. м).

При этом несмотря на замедление темпов запуска, портфель строящегося жилья в России стабильно растет. В 2024 г. объем строящегося жилья в России вырос на 8% по сравнению с 2023 г. и достиг самого высокого уровня на конец года за последние шесть лет – 114,4 млн кв. м, в 2025 г. он увеличился на 2% по сравнению с 2024г. до 116,6 млн кв. м.

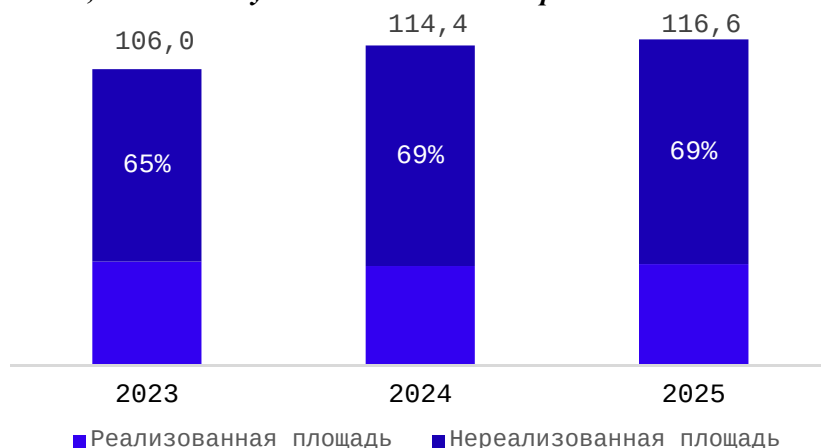


Рисунок 1. Портфель строящегося жилья в России в млн кв. м на конец периода

Источник: ЕИЖС

2. Государственная поддержка.

Динамика спроса на новостройки в основном обусловлена доступностью ипотеки, т.к. большая часть сделок заключается с использованием кредитных средств. В 2023 г. и первой половине 2024 г. действовал ряд льготных ипотечных программ, включая общую льготную ставку по ипотеке для всех групп граждан и специализированные программы (для семей, молодых специалистов, IT ипотека и другие). Это способствовало росту объема продаж в период действия льготных программ. Продажи новостроек в 2023 г. достигли рекордного показателя 773 тыс. ДДУ, при этом 89% из них с использованием ипотеки.

В 2024 г. продажи строящегося жилья сократились на 26% по сравнению с 2023 г. до 569 тыс. ДДУ, причем весь спад пришелся на вторую половину года после окончания массовой господдержки. Как следствие, доля сделок с ипотекой снизилась до 83% за счет льготных ипотечных программ.

В первой половине 2025 г. на фоне продолжающегося сокращения программ льготной ипотеки, ужесточения ДКП и, как следствие, снижения доступности финансирования

наблюдалось снижение количества сделок на первичном рынке жилья. Однако по итогам года количество зарегистрированных ДДУ выросло на 6% по сравнению с 2024г. и составило 604 тыс. ДДУ. Положительную динамику обеспечило ускорение продаж в 4 кв. 2025 г. (в 1,5 раза больше относительно 3 кв.), вследствие рекордного спроса на «Семейную ипотеку». Доля сделок с ипотекой по итогам 2025 г. составила 77%, что на 6 п.п. ниже, чем в 2024г.

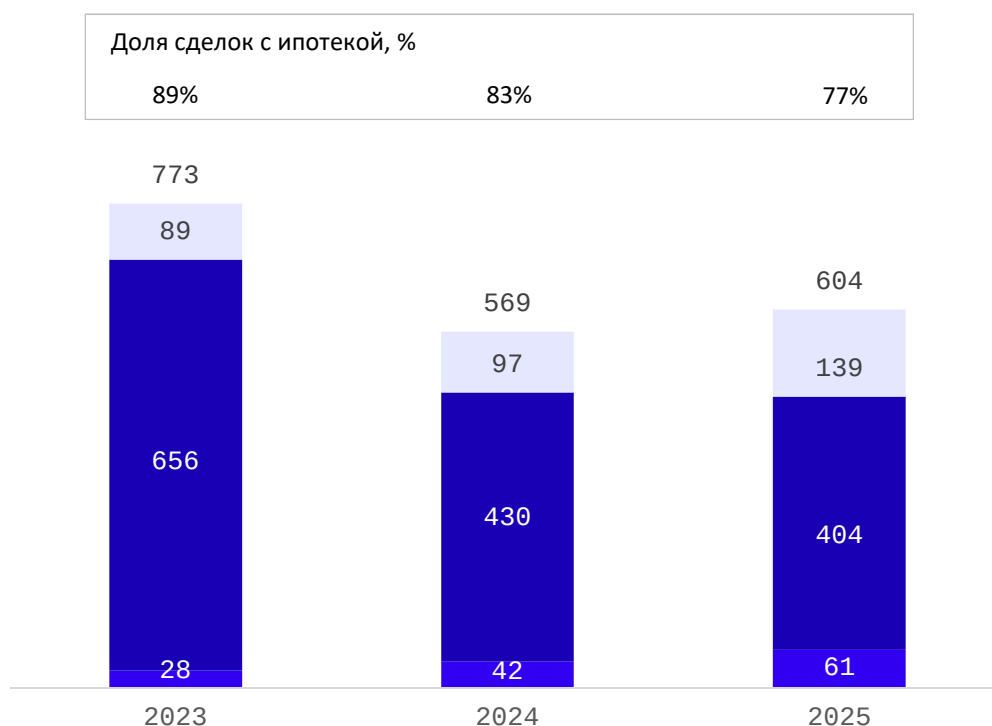


Рисунок 2. Доля сделок с ипотекой, тыс. шт.
Источники: Росреестр, Банк России, ДОМ.РФ

3. Рост себестоимости строительства

За последние три года одним из ключевых факторов, влиявшим на строительную отрасль, оставались высокие цены на строительные материалы, вызванные глобальной инфляцией и логистическими сбоями в цепочках поставок. Это напрямую сказывалось на общей стоимости проектов.

В России стоимость материалов для застройщиков устойчиво росла с 2023 по 2024 год под влиянием инфляции, санкций и проблем с логистикой, однако в первой половине 2025 года темпы роста несколько замедлились.

В 2023 году темпы роста оставались высокими, но ниже, чем в 2022-м, поскольку часть производств перешла на импортозамещение и адаптировалась к новым логистическим условиям. По оценкам отраслевых аналитиков, по итогам года среднее удорожание материалов для жилищного строительства составило около 10–15%, причём инженерное оборудование и отделочные материалы подорожали сильнее — до 15–20%.

Рост продолжился и в 2024 году, но с замедлением: средний прирост цен на рынке стройматериалов оценивался примерно в 10–12% за год, что ниже уровня 2022–2023 годов.

В 2025 году средний рост оставался значимым, но с признаками дальнейшего замедления. По итогам года средневзвешенное удорожание строительных материалов по рынку составило около 8–12% к уровню начала года.

4. Рост цен на недвижимость

Рост цен на недвижимость обусловлен несколькими факторами: переходом на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов, удорожанием стройматериалов и работ, увеличением социальной нагрузки на застройщиков, повышением ключевой ставки, а также ожиданиями снижения доступности ипотеки.

При этом динамика цен на первичном рынке постепенно замедлялась с 2021 г. В 2023 г. цены выросли на 12% по сравнению с предыдущим годом, в 2024 г., по данным индекса цен ДОМ.РФ, номинальные цены на новостройки в России выросли на 9,2%, что практически соответствовало уровню инфляции по итогам года в 9,5%.

По данным индекса цен ДОМ.РФ, в 2025 г. цены на новостройки в России выросли на 10,2% и значительно превысили инфляцию (5,6%). В реальном выражении строящееся жилье подорожало на 4,3%, основной прирост в 2025 г. пришелся на вторую половину года (+6,8%), когда наблюдалась активизация спроса. В первом полугодии строящееся жилье дорожало в два раза медленнее (+3,1%). При этом стоимость стройматериалов в 2025 г. росла умеренно, в основном в пределах инфляции, а по отдельным ключевым материалам было зафиксировано снижение.

Основные факторы, влияющие на отрасль:

- экономическая ситуация и уровень инфляции;*
- политическая стабильность и изменения в законодательстве;*
- льготные ипотечные программы;*
- стоимость стройматериалов.*

Общая оценка результатов деятельности эмитента (группы эмитента) в данной отрасли. Описывается, каким образом сложившиеся в отрасли тенденции (благоприятные и неблагоприятные) могут повлиять на основные операционные и (или) финансовые показатели деятельности эмитента (группы эмитента).

Руководство Группы оценивает результаты деятельности Группы в строительной отрасли как положительные и опережающие ее тенденциям.

За последние 12 месяцев Эмитент поднялся в рейтинге крупнейших девелоперов РФ на 35 позиций, уверенно закрепившись в двадцатке лидеров и увеличив объем текущего строительства более чем в 2,6 раза. Эмитент впервые вошел в число 20 крупнейших девелоперов по состоянию на 1 января 2026 года, а в марте 2026 года получил награду EP3 за 1-е место в рейтинге застройщиков по динамике развития в прошлом году.

Строительная отрасль России растёт опережающими темпами по сравнению с экономикой страны в целом. Несмотря на периодические спады и подъёмы, жилищное строительство остаётся одним из самых привлекательных направлений для инвестиций — как для частного капитала, так и для крупного бизнеса.

К благоприятным тенденциям отрасли можно отнести государственную поддержку и рост цен на недвижимость. Эти тенденции положительно влияют на ключевые операционные и финансовые показатели деятельности Группы — выручку, чистую прибыль, (происходит рост). В новых условиях главным конкурентным преимуществом девелопера становятся сам продукт и условия его приобретения.

Переход на реализацию проектов с использованием эскроу-счетов несёт как положительные, так и отрицательные последствия для отрасли. С одной стороны, эта система обеспечивает строительство необходимым банковским финансированием даже в периоды экономической турбулентности, снижая для девелопера риски, связанные с волатильностью спроса, ликвидностью и сроками строительства. С другой стороны, она ведёт к росту задолженности по проектному финансированию и увеличению процентных расходов, что негативно сказывается на чистой прибыли.

К неблагоприятным тенденциям также относятся рост себестоимости строительства, портфель строящегося жилья и запуск новых проектов. Они могут отрицательно влиять на финансовые показатели Группы такие как выручка и чистая прибыль (происходит снижение), поскольку повышают стоимость реализации проектов, что, в свою очередь, увеличивает задолженность по проектному финансированию.

Тем не менее в сложившихся условиях Группа видит не только риски, но и возможности для дальнейшего развития, опираясь на подход к созданию качественного продукта.

Доля эмитента (группы эмитента) в объеме реализации аналогичной продукции иными предприятиями отрасли или иные показатели, характеризующие положение эмитента (группы эмитента) в отрасли в целом.

Группа входит в ТОП-20 застройщиков РФ по объему текущего строительства по данным Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ (<https://erzrf.ru/>)) и занимает 20 место по состоянию на 01.05.2026.

Приводятся оценка соответствия результатов деятельности эмитента (группы эмитента) тенденциям развития отрасли и причины, обосновывающие полученные результаты деятельности эмитента (группы эмитента).

Результаты деятельности Группы соответствуют тенденциям развития отрасли в целом. Группа успешно опережает ключевые отраслевые тренды, что подтверждается ростом общей площади проектов в 2025 году на 14% в сравнении с 2024 годом (2025 год - 8 354 тыс. кв. м., 2024 год – 7 342 тыс. кв. м.), а также ростом финансовых показателей.

По итогам 2024 года выручка Группы по МСФО составила 32,6 млрд руб., что в 2,4 раза превышает аналогичный показатель 2023 года. По итогам 2025 года выручка Группы по МСФО составила 41,3 млрд руб.

Причины, обосновывающие полученные результаты деятельности:

Причинами, обосновывающими рост выручки и других финансовых показателей по итогам 2023 года, по мнению Эмитента, являются: диверсифицированный портфель проектов по продукту и региону, цифровизация внутренних бизнес-процессов, а также предложение жилья повышенного качества в регионах присутствия Группы.

Ключевыми драйверами роста в 2024 году стали запуск новых проектов и увеличение темпов строительства, в 2025 году запуск новых перспективных проектов, увеличение темпов строительства, а также рост доли региональных проектов.

Приводятся сведения об основных конкурентах Группы Эмитента, сопоставляются сильные и слабые стороны Группы Эмитента в сравнении с ними.

Конкуренты по географии присутствия в соответствии с целевыми сегментами:

Санкт-Петербург:

• Премиум: ООО «Холдинг Эр-Би-Ай» (бренд «Эр-БИ-Ай»), ООО «Легенда» (бренд «Легенда»);

• Бизнес: ООО «Легенда» (бренд «Легенда»), ООО «Холдинг Эр-Би-Ай» (бренд «Эр-Би-Ай»);

• Комфорт + и комфорт: ПАО «ЛСР», ООО «Аквилон Инвест Истейт», МКПАО «Эталон Груп», ООО «ЦДС», ООО «Сэтл Групп», ПАО «ГК «Самолет» (СПб Реновация), ПАО «ПИК СЗ».

Москва:

• Элит/ Премиум: ООО «УК ВЕСПЕР», ООО «Хаттон Девелопмент», ООО «Смайнкс»;

• Бизнес: АО «МР Групп», ПАО Инград, ООО «Капитал Груп», ООО «Кортрос», АО «СК Донстрой Комфорт», ООО «Левел Груп», ООО «Главстрой», ООО «Брусника», ПАО «ПИК СЗ», ПАО «ГК «Самолет».

Нижний Новгород:

- **Элит:** нет ориентира;
- **Премиум:** нет ориентира;
- **Бизнес:** ООО «Каркас Монолит», АО «Ойкумена», ООО «Специализированный застройщик «Андор»;
- **Комфорт:** ООО «Столица Нижний».

Казань:

- **Премиум:** нет ориентира;
- **Бизнес:** ООО «Специализированный Застройщик «Ак Барс Недвижимость», ООО «КамаСтройИнвест», ООО «Сувар Холдинг»;
- **Комфорт:** ООО «Суварстрой», ООО «Унистрой», МКПАО «Эталон Груп», ПАО «ПИК СЗ».

Владимир:

- **Премиум:** нет ориентира;
- **Бизнес:** ООО «ИГРОТЭК», ООО «СЗ «ЕДИНСТВО»;
- **Комфорт:** ГК Строим Групп, ООО Специализированный застройщик «СК Континент Владимир».

Ярославль:

- **Премиум:** нет ориентира;
- **Бизнес:** ООО «СЗ Элитстройинвест», ООО «Наследие»;
- **Комфорт:** ПАО «ПИК СЗ», Группа компаний «ГарантСтрой», ООО СЗ СИ ДЖИ ЯРОСЛАВЛЬ, Группа компаний «КОРТРОС».

Тула:

- **Премиум:** нет ориентира;
- **Бизнес:** ГК «ОСТ», ГК «ЕДИНСТВО»;
- **Комфорт:** ГК «ЕДИНСТВО», ГК «ОСТ», ГК «Капитал».

Омск:

- **Премиум:** нет ориентира;
- **Бизнес:** АО «Ньютон», ООО «СЗ «АВК»;
- **Комфорт:** ООО «Брусника», ООО «ДОГМА-ОМСК», МКПАО «Эталон Груп», АО «СЗ «Партнер».

Мурманск:

- **Премиум:** нет ориентира;
- **Бизнес:** нет ориентира;
- **Комфорт:** ПАО «ГК «Самолет», ГК «ИнтерСтрой», АО «Мурманскпромстрой».

Владивосток:

- **Премиум:** нет ориентира;
- **Бизнес:** нет ориентира;
- **Комфорт:** ПАО «ПИК СЗ», ООО «Эскадра Групп», ГК «Аура Девелопмент», ООО ОСК «Регион».

Конкурентные преимущества Группы Эмитента в сравнении с конкурентами:

- Перспективный целевой рынок региональной недвижимости с высоким потенциалом для экспансии;
- Лидирующий федеральный девелопер с уникальной экспертизой в сфере ленд-девелопмента, развивающий эффективную партнерскую модель с регионами;
- Высокая операционная эффективность, обеспеченная контролем затрат на всех этапах девелопмента;

- Крупный портфель высококачественных проектов, способствующих развитию городской среды и совершенствованию архитектурного облика регионов;
- Клиентоцентричный продуктовый подход, удовлетворяющий современные потребности жителей в функциональной и эстетически привлекательной жилой среде;
- Наивысшие темпы роста финансовых показателей в отрасли при рекордной для сектора рентабельности и снижающейся долговой нагрузке;
- Продуманная стратегия роста и создания стоимости с фокусом на расширение регионального охвата и развитие городской среды;
- Опытная команда менеджмента и лучшие практики корпоративного управления.

Существенные слабые стороны Группы в сравнении с конкурентами по мнению Эмитента:

В ряде регионов присутствия Группа не обладает собственными производственными мощностями и прибегает к помощи субподрядчиков, что может осложнять контроль сроков выполнения строительных работ и оказывает давление на себестоимость.

Информация, предусмотренная настоящим пунктом, приводится в соответствии с мнениями, выраженными органами управления Эмитента.

2.7. Сведения о перспективах развития эмитента

Описание стратегии дальнейшего развития группы эмитента, не менее чем на год в отношении организации нового производства, расширения или сокращения производства, разработки новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств, возможного изменения основной деятельности.

Являясь ведущим федеральным девелопером и одним из лидеров российского рынка жилищного строительства по темпам региональной экспансии, Группа обладает необходимыми ресурсами и устойчивыми конкурентными преимуществами для реализации значительного потенциала роста на целевом рынке. Высокая операционная эффективность бизнеса, уникальная модель взаимодействия с региональными властями, крупный портфель высококачественных проектов и опытная команда менеджмента, создают предпосылки не только для укрепления позиций Группы в текущих регионах присутствия, но и для существенного расширения географии бизнеса посредством выхода в новые регионы с высоким потенциалом роста.

Масштабирование своей бизнес-модели в рамках реализации двух ключевых направлений деятельности девелопмента и ленд-девелопмента позволит обеспечить кратный рост бизнеса и максимизировать эффект масштаба. Долгосрочная стратегия Группы базируется на следующих ключевых направлениях:

1. Региональная экспансия

В рамках долгосрочной стратегии устойчивого роста Группа реализует активную региональную экспансию с акцентом на наиболее перспективные регионы за пределами Москвы и Санкт-Петербурга с низкой конкуренцией со стороны федеральных девелоперов. По данным Strategy Partners (Стратеджи Партнерс), большинство крупнейших региональных рынков недвижимости имеют более высокие темпы роста относительно среднероссийского уровня (6,6%) и уровня в Москве (6,0%) в 2024-2032 гг.

Группа реализует технологически выстроенный подход к региональной экспансии: интерактивная карта классифицирует участки по типу собственности и инвестиционной привлекательности, а скоринговая модель с более чем 80 параметрами формирует шорт-лист территорий с устойчивым спросом и низкой конкуренцией. Такой подход позволяет ежегодно выносить на инвестиционный комитет до 100 участков и заключать до 10 сделок. Также существенным преимуществом Группы является собственный КРТ-центр – внутренняя структура, сопровождающая проекты комплексного развития территорий. Он обеспечивает поддержку региональным властям в доработке градостроительных документов, получении финансирования и адаптации механизмов КРТ под региональные особенности, что

способствует формированию долгосрочных партнерских отношений с регионами и снижению издержек Группы. Большинство проектов Группы реализуется с применением механизма КРТ, который позволяет вовлекать муниципальные территории и инфраструктуру, выступая полноценным инструментом устойчивого развития и повышения инвестиционной привлекательности.

Увеличение присутствия в регионах позволяет Группе достигать эффекта масштаба за счёт унификации бизнес-процессов, централизации закупок и управления проектами. Расширение географии также усиливает узнаваемость бренда и ускоряет выход новых проектов за счёт накопленного опыта и типовых решений.

При выходе в новый регион Группа реализует стратегию «знакового проекта», который не только формирует узнаваемость бренда, но и содействует развитию прилегающей территории, часто выступая якорем для комплексного преобразования района. Чаще всего такими знаковыми проектами являются объекты премиум-класса.

Группа также рассматривает возможность выхода в новые для себя регионы через сделки слияния и поглощения – за счёт приобретения компаний, обладающих земельным банком с утверждённой градостроительной документацией. Такой подход позволяет существенно сократить сроки выхода на рынок, минимизировать регуляторные риски и обеспечить устойчивый темп масштабирования в приоритетных регионах.

В 2024 г. Группа уже начала реализацию проектов в ряде ключевых регионов, включая Омск, Тулу, Ярославль, Мурманск и Владимир. К концу 2025 г. количество регионов присутствия увеличилось до 11 в результате выхода во Владивосток.

В ближайшей перспективе Группа намерена закрепить и нарастить долю рынка в регионах присутствия, а также адаптировать критерии и порядок выбора новых регионов присутствия под текущую ситуацию на рынке недвижимости.

2. Развитие направления девелопмента

Девелопмент является ключевым направлением в структуре бизнеса Группы, обеспечивая устойчивый рост финансовых показателей и масштабируемость бизнес-модели. Группа реализует масштабные жилые проекты в сегментах комфорт-, бизнес- и премиум-класса. Комфорт-класс является приоритетным направлением развития Группы, сочетая в себе устойчивый спрос и сбалансированное соотношение качества и цены, что обеспечивает стабильность и высокую воспроизводимость бизнес-модели. При этом реализация проектов более высокого класса позволяет диверсифицировать продуктовую линейку и усиливать бренд в новых локациях.

Проекты Группы реализуются преимущественно в формате комплексного развития территорий, что позволяет выводить на рынок масштабные кварталы с социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой. Такой подход обеспечивает экономию на масштабе и позволяет существенно расширять площадь реализации в рамках одного проекта, а также транслируется в рост рентабельности за счет более низкой стоимости объединённого участка. Расширение географии присутствия усиливает этот эффект: увеличение совокупных объёмов строительства в регионах обеспечивает более выгодные условия для подрядчиков и поставщиков, а унификация проектных решений снижает стоимость их адаптации под новые площадки.

Высокая операционная эффективность девелопмента Группы достигается за счёт использования стандартизированных строительных решений, применяемых в монолитной технологии строительства, строгого контроля подрядчиков и централизованной системы закупок, которая позволяет сдерживать рост себестоимости даже в условиях роста масштабов строительства. Внедрение цифровых решений и автоматизация процессов на всех этапах девелопмента обеспечивают прозрачность, управляемость и контроль затрат. Все технологические инициативы проходят экономическую валидацию и направлены на сокращение издержек и ускорение строительного цикла.

Группа обладает уникальными компетенциями в области управления масштабными проектами, что позволяет ей воспроизводить девелоперскую модель в новых регионах с сохранением стандартов качества. Поддерживающие направления GleraX Life (ГлораКс Лайф) и GleraX Lab (ГлораКс Лэб) способствуют ускорению роста основного бизнеса и повышению качества продукта и сервиса.

С учётом активной региональной экспансии Группа стремится к достижению значительной доли на рынке девелопмента – 10% в новых регионах присутствия в среднесрочной перспективе. Для поддержания стабильно высоких финансовых результатов Группа формирует проектный портфель с фокусом на стабильный уровень рентабельности, устойчивость к долговому финансированию и срок окупаемости, не превышающий 5 лет.

3. Развитие направления ленд-девелопмента

Ленд-девелопмент – одно из важнейших направлений стратегии Группы, обеспечивающее формирование добавленной стоимости за счёт комплексной подготовки земельных активов. В отличие от классического девелопмента, в рамках которого получение денежных средств за проданные лоты происходит только после ввода объектов в эксплуатацию, ленд-девелопмент позволяет генерировать денежный поток на более ранних этапах проекта за счёт реализации земельных участков с утверждённой градостроительной документацией сторонним застройщикам. Таким образом, за счёт меньшей капиталоемкости и более высокой оборачиваемости земельного банка модель ленд-девелопмента является важным источником роста финансовых показателей Группы.

Реализуя масштабные проекты в формате комплексного развития территорий, Группа охватывает весь жизненный цикл строительства – от подготовки мастер-плана и разработки нормативной документации до реализации готовых участков. При этом все эти этапы являются частью классического девелопмента, поэтому Группа сохраняет полный контроль над проектом на всех стадиях его подготовки, не теряя в скорости и эффективности реализации. Такой подход предоставляет стратегическую гибкость: земельные активы могут быть как реализованы в пользу сторонних девелоперов, так и использованы для собственных девелоперских проектов – в зависимости от рыночной конъюнктуры и потребностей бизнеса.

Модель ленд-девелопмента опирается на высокий уровень экспертизы Группы в вопросах взаимодействия с региональными и муниципальными органами власти, что ускоряет процессы согласования, снижает административные барьеры и обеспечивает устойчивость масштабирования. Дополнительно эффективность модели усиливается за счёт использования цифровых инструментов, повышающих прозрачность планирования, контроль сроков и управляемость проектом.

Сведения в отношении организации нового производства, расширения или сокращения производства, разработки новых видов продукции:

Стратегией Группы Эмитента не предусмотрена организация нового производства, расширения или сокращения производства, разработка новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств, возможного изменения основной деятельности:

Группа не планирует менять основной вид деятельности, проводить модернизацию и реконструкцию основных средств.

В случае если эмитентом (группой эмитента) принята и раскрыта стратегия развития эмитента (группы эмитента), эмитент может привести ссылку на данный документ.

Стратегия развития Группы Эмитента утверждена Эмитентом, но является внутренним документом и не раскрывается Эмитентом.

2.8. Сведения о рисках, связанных с эмитентом и приобретением ценных бумаг

Информация, раскрываемая в настоящем пункте, должна объективно и достоверно описывать риски, относящиеся к эмитенту (группе эмитента) и приобретению его ценных бумаг, с указанием возможных последствий реализации каждого из описанных рисков с учетом специфики деятельности эмитента (группы эмитента).

Эмитент может приводить сведения о рисках в отношении выделяемых сегментов операционной деятельности, видов товаров (работ, услуг), географии ведения бизнеса, иных аспектов, характеризующих специфику деятельности эмитента (группы эмитента).

На деятельность и финансовые результаты Группы Эмитента, в частности, а также на исполнение Эмитентом обязательств по ценным бумагам, оказывают влияние факторы, вытекающие из рисков, описанных в данном разделе Проспекта, и их изменение.

В настоящем разделе Проспекта приведен подробный анализ факторов риска, реализация которых может оказать влияние на финансово-хозяйственную деятельность и финансовое положение эмитента, в частности:

- 1. отраслевых рисков;*
- 2. страновых и региональных рисков;*
- 3. финансовых рисков;*
- 4. правовых рисков;*
- 5. рисков потери деловой репутации (репутационный риск);*
- 6. стратегических рисков;*
- 7. риски, связанные с деятельностью Группы Эмитента;*
- 8. риски, связанные с приобретением ценных бумаг Эмитента.*

Подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, входят в Группу Эмитента, в связи с чем в данном пункте сведения, указываемые в отношении Группы, распространяются и на подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение.

Указывается на то, что перечень рисков, приведенных в настоящем пункте, отражает точку зрения и собственные оценки эмитента и в силу этого не является исчерпывающим и единственно возможным, при этом потенциальные инвесторы, прежде чем принимать инвестиционное решение, должны сформировать собственное мнение, не опираясь исключительно на факторы, описанные в настоящем пункте.

Представленный перечень рисков не является исчерпывающим, не является единственно возможным, а лишь отражает точку зрения и собственные оценки Эмитента. Возникновение новых рисков и неопределенностей, о которых Эмитенту в настоящий момент не известно, либо реализация рисков, которые Эмитент в текущих условиях считает несущественными, может также привести к снижению стоимости ценных бумаг Эмитента и повлиять на способность Эмитента исполнять свои обязательства. Таким образом, инвесторам не рекомендуется принимать решения об инвестировании средств в ценные бумаги Эмитента исключительно на основании приведенной в данном пункте информации о рисках, поскольку она не может служить полноценной заменой независимых и относящихся к конкретной ситуации рекомендаций, подготовленных исходя из требований инвесторов, инвестиционных целей, опыта, знаний и иных существенных для инвесторов обстоятельств, на основе чего формируется собственное мнение потенциального инвестора.

Указанные в настоящем пункте риски могут негативно сказаться на деятельности Группы Эмитента и исполнении Эмитентом обязательств по его ценным бумагам, при этом Эмитент тщательно взвешивает все риски, связанные с деятельностью Группы, и планирует своевременно осуществлять исполнение своих обязательств по выпущенным ценным бумагам.

При наличии политики управления рисками, утвержденной эмитентом в качестве отдельного документа, указываются сведения о таком документе и описываются основные положения политики в области управления рисками.

В Эмитенте действует политика по управлению рисками ПАО «ГЛОРАКС»,

утвержденная советом директоров Эмитента (протокол б/н от 11.11.2024 г.) («Политика по управлению рисками»). Политика по управлению рисками раскрыта на странице в сети Интернет по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=38535&type=1>.

Политика по управлению рисками разработана с учетом Кодекса корпоративного управления, Информационного письма Банка России от 01.10.2020 г. № ИН-06-28/143 «О рекомендациях по организации управления рисками, внутреннего контроля, внутреннего аудита, работы комитета совета директоров (наблюдательного совета) по аудиту в публичных акционерных обществах» и лучших международных практик по риск-ориентированному управлению (COSO ERM (СиОуЭсОу ИАрЭм) 2017 и ISO (АйЭсОу) 31000).

Основным функциональным подразделением, осуществляющим контроль в области управления рисками, является генеральный директор Эмитента (п. 3.2 Политики по управлению рисками). Генеральный директор Эмитента несет ответственность перед советом директоров Эмитента и акционерами Эмитента за адекватное управление рисками (п. 8.1 Политики по управлению рисками).

Общая оценка рисков производится раз в год, параллельно с уточнением стратегии Группы (п. 4.2 Политики по управлению рисками). Если в течение года идентифицирован новый риск, он оценивается дополнительно по мере возникновения (п. 4.2 Политики по управлению рисками). Для оценки и ранжирования рисков каждый риск характеризуют по двум параметрам: (i) степень влияния или возможный ущерб, который при реализации риск-события может быть нанесен организации, и (ii) вероятность наступления такого ущерба (п. 5.1 Политики по управлению рисками). Для ранжирования рисков исходя из комбинации ущерба и вероятности составляется матрица рисков (п. 5.5 Политики по управлению рисками). С помощью матрицы рисков определяются уровни риска и дальнейшие действия, которые необходимо предпринять в отношении каждого риска (п. 6.1 Политики по управлению рисками).

2.8.1. Отраслевые риски

Риски, характерные для отрасли, в которой группа эмитента осуществляет основную финансово-хозяйственную деятельность. Влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли на деятельность группы эмитента и исполнение обязательств по его ценным бумагам. Наиболее значимые, по мнению эмитента, возможные изменения в отрасли (отдельно на рынке Российской Федерации и рынках за пределами Российской Федерации).

Группа выделяет следующие отраслевые риски, способные оказать существенное влияние на ее деятельность, которые также являются наиболее значимыми по мнению Эмитента, возможными изменениями в отрасли:

На внутреннем рынке

Негативные явления в экономике России, обусловленные в существенной мере геополитическими факторами, оказывают влияние на строительную отрасль. Девальвация национальной валюты, удорожание кредитных ресурсов и сокращение их доступности, снижение реальных доходов населения влияют на покупательную способность потенциальных приобретателей недвижимости. В связи с этим Группа выделяет следующие ключевые риски для строительной отрасли и рынка первичной недвижимости.

1. Снижение потребительского спроса на жилье

Данный риск связан со снижением реальных доходов населения и сокращением бюджета на покупку недвижимости, что, в свою очередь, может негативно сказаться на уровне продаж жилой недвижимости и привести к сокращению выручки Группы.

Несмотря на положительную динамику последних нескольких лет, потребительский спрос на жилье сдерживается ростом процентных ставок по ипотеке. Кроме того, нет гарантий, что реальные располагаемые доходы населения продолжат увеличиваться в будущем. Возможное замедление темпов роста реальных располагаемых доходов или их снижение окажет негативное влияние на покупательную способность населения и, как следствие, может оказать неблагоприятное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

2. Снижение цен на жилье

Данный риск является следствием сокращения платежеспособного спроса на недвижимость и может негативно отразиться на финансовых показателях Группы. 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 доходов Группы.

Согласно данным Аналитического центра ПАО «ДОМ.РФ», номинальный рост цен на новостройки составил 12,1% в декабре 2023 г. к декабрю прошлого года и 9,2% в декабре 2024 г. к декабрю прошлого года. В 2025 году цены на новостройки выросли на 10,2% по сравнению с 2024 г. На фоне снижения ключевой ставки с 21% до 16%, активизировались продажи жилья, и ускорился рост цен, особенно в регионах с сильным инвестиционным спросом.

В текущей рыночной ситуации можно выделить три основных фактора, которые приводят к последовательному росту цены квадратного метра на первичном рынке жилья:

- изменение объема спроса и предложения и ценообразование конкурентного окружения;
- рост цен на строительные материалы и рабочую силу, а также увеличение других затрат девелоперов; и
- высокий уровень ключевой ставки и высокие темпы инфляции.

В силу вышеперечисленных факторов застройщики ограничивают вывод новых проектов на рынок, что, в свою очередь, сказывается на объеме предложения на рынке и позволяет поддерживать цены в текущих проектах.

Несмотря на положительную динамику, 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 финансовое положение Группы и, как следствие, рыночную стоимость ее ценных бумаг.

3. Рост / сохранение высоких ставок по ипотеке для населения

Данный риск связан с увеличением темпов роста инфляции, ростом процентных ставок по ипотеке, ужесточением требований к заемщикам и увеличением первоначального взноса по кредиту. Эти факторы могут привести к существенному сокращению спроса на новое жилье. Начиная с июля 2023 г. Банк России последовательно увеличивал размер ключевой ставки, который на конец 2023 г. составил 16,0%. В 2024 г. Банк России продолжил ужесточение денежно-кредитной политики доведя значение ключевой ставки до 21% к концу 2024 года, при этом в июне и июле 2025 г. Банк России впервые с июля 2023 г. снизил значение ключевой ставки сначала на 1 п.п. до 20%, а затем на 2 п.п. до 18%. Во второй половине 2025 года постепенное снижение ключевой ставки продолжилось, на конец года ее значение составило 16%, а на дату утверждения проспекта – 14,5%.

По оценке Аналитического центра ПАО «ДОМ.РФ», по итогам всего 2025 г. доля продаж в ипотеку составила 77%, а за наличные и в рассрочку — 23%.

Отмена ряда льготных ипотечных программ в середине 2024 г. негативно отразилась на доступности жилья. Кроме того, в июле 2024 г. были утверждены новые условия программы «Семейная ипотека», значительно ограничивающие круг потенциальных получателей данного вида кредитования. Данные события привели к снижению спроса на новостройки во второй половине 2024 г. и продолжили оказывать сдерживающее влияние на рынок первичной недвижимости в 2025 г. Анонсированное с начала 2026 года дальнейшее ужесточение правил выдачи «Семейной ипотеки» привело к рекордному росту продаж новостроек в конце 2025 г. В начале 2026 г. спрос замедлится вследствие новых ограничений по выдаче ипотечных кредитов, дальнейшее его восстановление будет зависеть от темпов смягчения денежно-кредитной политики.

В свою очередь, снижение объема продаж может оказать негативное влияние на доходы Группы в среднесрочной перспективе и привести к сокращению объемов вывода новых проектов.

Таким образом сохранение процентных ставок по ипотечным кредитам на текущих уровнях в долгосрочной перспективе или их дальнейшее повышение может оказать существенное неблагоприятное влияние на деятельность и финансовое положение Группы и, как следствие, рыночную стоимость ценных бумаг.

Для минимизации влияния данного риска Группа разрабатывает различные программы финансирования покупки жилья, предлагает покупателям скидки на отдельные лоты, специальные условия приобретения недвижимости в проектах Группы.

4. Рост уровня конкуренции за потребителя

Данный риск связан с ростом числа застройщиков, увеличением объема предложения на рынке недвижимости и повышением качества предложения по основным классам жилья. Большое количество игроков в строительной отрасли при одновременном снижении спроса со стороны покупателя может привести к усилению конкуренции на рынке, что в свою очередь может оказать давление на цены недвижимости и негативно отразиться на финансовом состоянии некоторых застройщиков. Неспособность поддерживать качество предлагаемого на рынке жилья может также оказать негативное влияние на конкурентоспособность застройщика.

Увеличение объема предложения и повышение его качества при одновременном снижении спроса со стороны покупателя может оказать существенное неблагоприятное влияние на деятельность и финансовое положение Группы и, как следствие, рыночную стоимость ценных бумаг.

5. Сокращение предложения земельных участков, пригодных для строительства жилья

Успешная деятельность застройщика зависит, среди прочего, 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.

В прошлом Группа не испытывала существенных сложностей с поиском и приобретением подходящих земельных участков. В частности, негативные последствия от сокращения предложения земельных участков, пригодных для строительства жилья, в отдельных регионах присутствия Группы, например, в Москве и Санкт-Петербурге, нивелировались за счет экспансии Группы в другие регионы. При этом Группа не может гарантировать, что Группа не будет испытывать существенные сложности в будущем. Неспособность Группы находить и приобретать земельные участки, пригодные для строительства жилья, на выгодных для Группы условиях может оказать существенное неблагоприятное влияние на деятельность и финансовое положение Группы и, как следствие, рыночную стоимость ценных бумаг.

Ухудшение ситуации в строительной отрасли, в том числе за счет реализации рисков, описанных выше, может оказать негативное влияние на деятельность Группы, однако, по мнению Эмитента, оно будет важным, но не будет критическим.

6. Рост себестоимости (материалы/работы)

Рост себестоимости строительства на фоне удорожания строительных материалов и рабочей силы, удорожание кредитов в связи с высокой ключевой ставкой, а также низкая доступность ипотеки для большинства граждан РФ могут привести к существенному снижению спроса на новое жилье, что негативно повлияет на финансовые показатели Группы Эмитента.

Потребность в замещении большого объема устаревших жилых площадей в регионах присутствия Группы Эмитента, а также низкий уровень конкуренции со стороны федеральных застройщиков окажут положительное влияние на объем продаж Группы, и выручку по договорам с покупателями.

Однако Группа Эмитента оценивает результаты своей деятельности в отрасли как положительные за счет адаптации к тенденциям в отрасли и повышения своей операционной эффективности.

С учетом существующих тенденций в экономике и предпочтений покупателей Группа сместила фокус на строительство жилья комфорт-класса, а также увеличения предложения квартир с чистовой отделкой.

Описывается влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли на деятельность группы эмитента и исполнение обязательств по его ценным бумагам эмитента:

В результате возможного ухудшения ситуации в отрасли существует вероятность снижения спроса и замедления темпов роста цен на продукцию Группы, а также вероятность роста себестоимости строительства. Что в свою очередь может привести к снижению валового дохода от продаж и, как следствие, возможному возникновению трудностей с ликвидностью, что может негативно повлиять на деятельность Группы и исполнение обязательств по Биржевым облигациям.

Группа предпринимает следующие действия для предупреждения и минимизации отраслевых рисков:

(1) изучение рынков присутствия Группы, структуры, объемов предложения, спроса и ценообразования, проведение маркетинговых исследований, изучение потребительских предпочтений и тенденций их развития;

(2) 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 проведение прочих мероприятий для реализации плана и (или) бюджета продаж;

(3) внедрение новых современных проектных решений и технологий, повышающих потребительские свойства и качество продукции, изучение лучших практик по продуктам и интеграция лучших решений в новые проекты;

(4) увеличение количества дополнительных услуг и сервисов (в частности, помощь с ремонтом под ключ и (или) меблировкой, помощь с отдельными видами работ, содействие в регистрации прав на недвижимость, юридические консультации, управление и эксплуатация построенных объектов, продвижение программы лояльности как дополнительного преимущества покупки); и

(5) диверсификация по регионам, классам продукта и типам недвижимости, повышение региональных продаж.

На внешнем рынке

Группа осуществляет деятельность на территории Российской Федерации и не ведет такую деятельность на внешнем рынке. В связи с этим риски, связанные с возможными изменениями в отрасли на внешнем рынке, отсутствуют. По этой же причине не приводятся наиболее значимые возможные изменения в отрасли за пределами РФ. В случае возникновения на внешнем рынке ситуаций в отрасли Группы, которые могут оказать негативное влияние на его деятельность, Группа предпримет меры для снижения указанного риска.

Риски, связанные с возможным изменением цен на основные виды сырья, товаров, работ, услуг, используемых эмитентом (группой эмитента) в своей деятельности (отдельно на рынке Российской Федерации и рынках за пределами Российской Федерации), их влияние на деятельность эмитента (группы эмитента) и исполнение обязательств по его ценным бумагам.

На внутреннем рынке:

За 2023 г. рост цен на ключевые стройматериалы замедлился относительно предыдущего года (за исключением стали и дерева). В 1-м полугодии 2024 г. негативное влияние на стоимость стройматериалов оказывали высокий уровень инфляции, волатильность курсов валют, рост цен на энергоносители и заработных плат. По данным Росстата цены на стройматериалы в 2025 году выросли на 5,29%, что примерно соответствует потребительской инфляции, это наименьший показатель с 2022 года.

Группа Эмитента осуществляет контроль себестоимости за счет централизованной закупки порядка 80% материалов.

Риск роста стоимости строительных материалов, работ и услуг до уровня, который может оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Группы Эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам Эмитента, в среднесрочной перспективе оценивается Группой Эмитента, как умеренный.

На внешнем рынке:

Группа Эмитента осуществляет свою деятельность исключительно на территории Российской Федерации, в связи с этим риски, связанные с возможными изменениям цен на сырье, товары, работы, услуги и привлечение средства, используемые Группой Эмитента, отсутствуют.

Риски, связанные с возможным изменением цен на товары, работы и (или) услуги эмитента (группы эмитента) (отдельно на рынке Российской Федерации и рынках за пределами Российской Федерации), и их влияние на деятельность эмитента (группы эмитента) и исполнение обязательств по его ценным бумагам.

На внутреннем рынке.

Риск снижения цен на жилье в России присутствует в связи с существенным повышением ставок по ипотеке, высокой инфляцией и сокращением платежеспособного спроса. Данный риск способен оказать негативное влияние на деятельность Группы, в частности на показатели прибыли и маржинальности. Однако Группа Эмитента не прогнозирует значительного снижения цен на квартиры, так как рост стоимости земли, себестоимости строительства, увеличение процентной нагрузки по проектам на эскроу, сдерживают возможность для снижения цен на жилье.

Для снижения риска влияния снижения цен на жилье Группа Эмитента предпринимает следующие действия:

- 1) исследование рынка и постоянный мониторинг жилой недвижимости по основным показателям динамики цен и объемов предложения, анализ факторов, влияющих на уровень цен, построение прогнозов и различных сценариев развития рынка, стресс-тест, детальный анализ прямых конкурирующих объектов;*
- 2) контроль маржинальности 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 Группы Эмитента, риски, связанные с возможным изменением цен на квартиры, не окажут серьезного влияния на деятельность Группы и исполнение обязательств по ценным бумагам.

На внешнем рынке:

Группа Эмитента осуществляет свою деятельность исключительно на территории Российской Федерации, в связи с этим риски, связанные с возможными изменениями цен на товары, работы, услуги Эмитента (Группы Эмитента) отсутствуют.

2.8.2. Страновые и региональные риски

Описываются риски, связанные с политической и экономической ситуацией, военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, а также географическими особенностями в государстве (государствах) и административно-территориальных единицах государства (государств), в которых зарегистрирован (зарегистрированы) в качестве налогоплательщика и (или) осуществляет (осуществляют) финансово-хозяйственную деятельность эмитент (подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение).

Все организации, образующие Группу, осуществляют финансово-хозяйственную деятельность и зарегистрированы в качестве налогоплательщиков на территории Российской Федерации. Как следствие, основные страновые риски, влияющие на деятельность Группы, составляют риски, связанные с Россией.

Экономические страновые риски.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В настоящее время геополитическая ситуация в мире является относительно нестабильной, помимо прочего, 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.

Несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации с целью обеспечения ликвидности и рефинансирования зарубежных займов российских банков и компаний, сохраняется нестабильность на рынке капитала, что может привести к ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования в России, неопределенности относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала как для клиентов, контрагентов Группы, так и для компаний Группы. Реализация указанных факторов может повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Группы.

Группа по возможности быстро реагирует на возникновение отрицательных и чрезвычайных ситуаций, стремясь минимизировать и снизить негативные воздействия любой кризисной ситуации на результаты своей деятельности.

Группа не зависит от каких-либо программ строительства, финансируемых из федерального бюджета, поэтому сокращение государственных расходов на эти программы не повлияет на ее финансовое положение.

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка.

Начиная с 2014 г. США, Европейский Союз, Великобритания и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении РФ, российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 г., после начала специальной военной операции на Украине, вышеуказанные страны ввели дополнительные, беспрецедентно жесткие санкции в отношении Правительства РФ, крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в РФ. 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 (СВИФТ). Некоторые международные компании заявили о приостановлении деятельности в России или о прекращении поставок продукции в Россию. В ответ на санкционное давление западных стран Российская Федерация ввела временные экономические меры ограничительного характера, в том числе запрет в отношении предоставления резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте, зачисление резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения осуществления выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам, ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств.

Вышеописанные события повлияли на экономический рост РФ и привели к росту волатильности на финансовых рынках РФ, ускорению темпов инфляции и ужесточению денежно-кредитной политики Банка России.

Несмотря на сохранение геополитической напряженности, объем ВВП России за 2023 г. и 2024 г. вырос на 3,6% и 4,3%, соответственно. ВВП России в 2025 году вырос в реальном выражении на 1%, согласно первой оценке Росстата. Номинальный объем ВВП составил 214,26 трлн руб.

Официальный курс доллара США к рублю РФ, установленный Банком России,

составивший 75,13 руб. в начале 2022 г., увеличился до 120,38 руб. в марте 2022 г., снизился до 51,16 руб. в июне 2022 г. и составил 70,34 руб. в конце 2022 г. К концу 2023 г. официальный курс доллара США к рублю РФ составил 89,69 руб., а к концу 2024 г. – 101,68 руб. Официальный курс доллара по итогам 2025 года упал на 23% до 78,23 руб.

Начиная с июля 2023 г. Банк России последовательно поднимал размер ключевой ставки, который на конец 2023 г. составил 16,0%. В 2024 г. Банк России продолжил ужесточение денежно-кредитной политики доведя значение ключевой ставки до 21% к концу 2024 года, при этом в июне и июле 2025 г. Банк России впервые с июля 2023 г. снизил значение ключевой ставки сначала на 1 п.п. до 20%, а затем на 2 п.п. до 18%. 2025 год стал периодом последовательного, но осторожного смягчения денежно-кредитной политики. Банк России завершил год ключевой ставкой на уровне 16% годовых. За год регулятор снизил стоимость заимствований на 5 п.п.: с 21% в начале года до 16% в конце.

Группа принимает все разумно необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Группы и по возможности быстро реагирует на возникновение отрицательных явлений в экономике РФ. Однако существенное ухудшение экономической ситуации в России может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы и, как следствие, рыночную стоимость ценных бумаг.

Политические страновые и региональные риски.

Внутренняя политическая обстановка в РФ и ее регионах в среднесрочной перспективе характеризуется как стабильная. К факторам, которые могут повлиять на политическую ситуацию в будущем, можно отнести дальнейшую централизацию власти, ослабление роли демократических институтов, замедление политики реформ и рост уровня бюрократизации.

Данные факторы могут потенциально негативно сказаться на экономическом климате внутри страны и ограничить возможности Группы Эмитента 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 экономических и политических санкций в отношении 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 Российской Федерации.

Ухудшение ситуации в политической обстановке и российской экономике может отрицательно сказаться на деятельности, итогах финансовых операций, финансовом состоянии и перспективах Группы Эмитента и обществ, находящихся под управлением Эмитента.

В случае реализации одного или нескольких вышеперечисленных рисков, Группа Эмитента предпримет все возможные меры по нивелированию сложившихся негативных изменений. Для целей определения конкретных действий при наступлении какого-либо из перечисленных в факторах риска события Группа Эмитента на постоянной основе осуществляет мониторинг ситуации в России и в регионах РФ. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом случае в пределах контроля Группы Эмитента. Группа Эмитента проводит мониторинг страновых и региональных рисков, экономической ситуации в России и степени влияния на нее внешнеэкономических факторов, учитывает данные риски при прогнозировании дальнейшей деятельности и финансово-экономических показателей.

Экономические региональные риски:

Основными регионами присутствия Группы являются Санкт-Петербург, Ленинградская область, Москва, Нижний Новгород, Казань, Омск, Тула, Ярославль, Владимир, Мурманск и Владивосток. По данным ПАО «ДОМ.РФ», по состоянию на конец 2025 г. эти регионы занимают одни из лидирующих позиций по объемам жилищного строительства. По мнению Эмитента, политическое и экономическое положение основных регионов присутствия Группы является стабильным.

Ухудшение экономической ситуации в регионах присутствия Группы может произойти в случае существенных изменений в российской экономике в целом, в том числе в результате резких изменений курса национальной валюты. Такое ухудшение может привести к

сокращению числа предприятий промышленности, действующих в регионах присутствия Группы, росту безработицы и снижению платежеспособного спроса населения, что, в свою очередь, может негативно сказаться на финансовом состоянии Группы.

Страновые и региональные риски, связанные с военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками:

Вооруженные конфликты наносят значительный ущерб экономике, оказывают негативное влияние на показатели инфляции, перспективы экономического роста, а также давление на стоимость финансовых активов. Военные конфликты, введение чрезвычайного положения, забастовки могут привести к ухудшению положения национальной экономики России в целом и финансового положения Группы в частности, повлечь за собой снижение стоимости ценных бумаг Эмитента и негативно сказаться на его возможности своевременно и в полном объеме производить платежи.

Группа Эмитента зарегистрирован как налогоплательщик в г. Москва, головные офисы, где работает основная часть сотрудников, находятся также в Москве и Санкт-Петербурге. Эмитент оценивает риски возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и проведения массовых забастовок как незначительные в этих регионах. Данные регионы являются экономически и политически стабильными регионами, не граничащие с территориями, где идут вооруженные конфликты, а также с регионом, где высока вероятность забастовок и введения чрезвычайного положения.

В случае возникновения негативных изменений в регионе, которые могут повлиять на деятельность компании, Группа Эмитента предпримет соответствующие меры, адекватные сложившейся ситуации.

Риски, связанные с географическими особенностями в государстве и административно-территориальных единицах государства:

Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона, где Группа Эмитента зарегистрирована как налогоплательщик и/или осуществляет свою основную деятельность, отсутствуют.

Эмитент и Группа осуществляют свою деятельность преимущественно в регионах с развитой инфраструктурой. Риски, связанные с природными катаклизмами, повышенной опасностью стихийных бедствий и прочие риски географического характера, по мнению Группы, отсутствуют, в связи с отсутствием сейсмической, а также иной опасной природной или техногенной активности и повышенной опасности стихийных бедствий в регионах присутствия Группы.

В случае неблагоприятного развития ситуации в российской экономике, политической системе, а также возникновения вооруженных конфликтов, введения чрезвычайного положения, забастовок или стихийных бедствий в России в целом или в регионах, где присутствует Группа Эмитента, Группа разработает и реализует комплекс мер по антикризисному управлению с целью минимизации отрицательного влияния таких неблагоприятных внешних факторов.

Указанные риски могут оказать негативное влияние на деятельность Эмитента и исполнение Эмитентом обязательств по его ценным бумагам, при этом Эмитент тщательно взвешивает все риски, связанные с его деятельностью, и планирует своевременно осуществлять исполнение своих обязательств по выпущенным ценным бумагам.

2.8.3. Финансовые риски

Риски, связанные с влиянием изменения процентных ставок, валютного курса, инфляции на финансовое положение группы эмитента, в том числе на ликвидность, источники финансирования, ключевые финансовые показатели. Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения процентных ставок, валютного курса, инфляции. Указывается, каким образом

инфляция может сказаться на выплатах по ценным бумагам эмитента, приводятся критические, по мнению эмитента, значения инфляции, а также предполагаемые действия эмитента по уменьшению указанного риска.

В своей деятельности Эмитент подвержен следующим рискам:

- процентный риск
- инфляционный риск
- риск ликвидности
- валютный риск

Эмитент в большей степени подвержен рискам, связанным с влиянием изменения ставки рефинансирования (процентной ставки) и уровня инфляции, установленных Банком России. Повышение общего уровня процентных ставок на российском рынке при прочих равных условиях может негативно повлиять на финансовое состояние Эмитента, в том числе в случае заимствования в виде кредитов с плавающей процентной ставкой увеличится сумма процентных расходов. В меньшей степени Группа подвержена изменению курсов иностранных валют в связи с тем, что Группа осуществляет свою деятельность преимущественно на территории Российской Федерации.

1. Риски, связанные с влиянием изменения процентных ставок

Увеличение процентных ставок, среди прочего, 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 Группы, что, в свою очередь, может привести к снижению выручки Группы. 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 отразится на денежных потоках Группы.

Группа предпринимает следующие меры для управления рисками, связанными с влиянием изменения процентных ставок:

(1) если процентные ставки по ипотечным кредитам увеличиваются или предложение ипотечных кредитов уменьшается, Группа может предложить своим клиентам специальные акции и скидки (за счет более высокой рентабельности Группы в сравнении с другими компаниями, осуществляющими деятельность в том же секторе, что и Группа);

(2) чтобы избежать высоких процентных платежей, Группа может погасить некоторые кредиты до наступления срока погашения, пересмотреть условия заимствований или прибегнуть к альтернативным источникам финансирования;

(3) Группой 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; и

(4) в случае снижения спроса Группа может перенести запуск строительства новых объектов, чтобы сбалансировать потенциальные затраты на строительство и ожидаемые поступления денежных средств от продаж.

Однако нет никаких гарантий, что предпринятые меры полностью устранят негативное влияние последствий в случае реализации данного риска.

2. Инфляционный риск

Существенный рост инфляции может привести к удорожанию стоимости строительства, а также к снижению спроса на недвижимость, что может существенно влиять на ликвидность: приведет к снижению доходов от продаж и маржинальности проектов (уменьшению свободных денежных средств) вследствие удорожания строительных

материалов, работ и услуг. Рост инфляции также может отразиться на увеличении процентной нагрузки (стоимости источников финансирования) на фоне замедления темпов покрытия проектного финансирования поступлениями на счета эскроу.

В случае значительного превышения фактической инфляции над прогнозной Группа рассмотрит принятие мер по ограничению роста непроектовых затрат, снижению дебиторской задолженности и сокращению ее средних сроков.

Указывается, каким образом инфляция может сказаться на выплатах по ценным бумагам, приводятся критические, по мнению эмитента, значения инфляции, а также предполагаемые действия эмитента по уменьшению указанного риска.

Рост инфляции может привести к снижению спроса на жилье, что в свою очередь приведет к снижению валовой прибыли от продажи недвижимости Группы Эмитента и росту процентных расходов, что может негативно повлиять на финансовое состояние Эмитента и исполнение им обязательств по ценным бумагам.

Изменение покупательской способности рубля может оказать влияние на реальную доходность ценных бумаг Эмитента. Но данный риск рассматривается как невысокий. Критическим уровнем инфляции, по мнению Эмитента, является превышение 25% в год. В случае инфляции, превышающей 25% в год, Группе необходимо будет предпринять существенные меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, в том числе пересмотреть структуру финансирования, провести оптимизацию затратной части деятельности Группы, пересмотреть программы капиталовложений и заимствований и принять меры по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности. Однако нет никаких гарантий, что предпринятые меры полностью устранят негативное влияние последствий в случае реализации данного риска.

3. Риски, связанные с ликвидностью

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. Поскольку Группа реализует проекты комплексного девелопмента объектов недвижимости и такие проекты являются капиталоемкими, 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 придерживается консервативной финансовой политики и стремится сохранять адекватный уровень долговой нагрузки, утвержденный советом директоров Эмитента. Обязательства Группы номинированы в рублях и не зависят от изменения курса валют. У Группы выстроен эффективный процесс управления ликвидностью с ключевыми контрольными индикаторами. Группа применяет подход стресс-моделирования и сценарного планирования для целей управления рисками ликвидности. Однако в случае возникновения непредвиденных обстоятельств Группа может испытать проблемы и (или) перебои с ликвидностью, и нет никаких гарантий, что предпринятые Группой меры полностью устранят негативное влияние последствий в случае реализации данного риска. В свою очередь, реализация риска ликвидности может привести к нарушениям в операционной деятельности Группы, нанести ущерб репутации Группы, вызвать рост ставок кредитования в краткосрочной перспективе и банкротство в долгосрочной перспективе.

4. Риски, связанные с влиянием изменения валютных курсов

Снижение курса национальной валюты может привести к снижению покупательской способности клиентов, росту расходов по отдельным номенклатурным позициям, а также необходимости повышения оплаты труда сотрудникам.

Финансовое состояние и результат проектной деятельности напрямую не зависят от колебания курса рубля к иностранным валютам. Проектное финансирование осуществляется в национальной валюте, все закупки осуществляются на территории РФ, хотя присутствие импортных комплектующих косвенным образом влияет на результат реализации проекта. Существенное ослабление курса рубля может привести к росту себестоимости, что

негативно отразится на валовой прибыли и ликвидности Группы, а также на источниках финансирования Группы. Однако это влияние, по оценкам Группы, не будет значительным. При существенных отрицательных колебаниях / рисках колебания валютных курсов осуществляется оценка необходимости корректировки бюджетизируемых расходов. Хеджирование управляется путем контрактирования по твердым расценкам либо поиском аналогов местного производства.

Таким образом, изменение валютного курса не окажет значительного влияния на источники финансирования, ликвидность, а также ключевые финансовые показатели.

Указывается, какие из показателей консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности), бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента наиболее подвержены изменению в результате влияния финансовых рисков, указанных в настоящем пункте, в том числе указываются вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности.

Показатели консолидированной финансовой отчетности Группы Эмитента, которые подвержены изменению в результате влияния финансовых рисков

Сведения о показателях консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности), бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, которые наиболее подвержены изменению в результате влияния финансовых рисков, указанных в настоящем пункте, в том числе о вероятности их возникновения и характер изменений в отчетности:

Риск	Вероятность возникновения	Показатели консолидированной финансовой отчетности, наиболее подверженные изменению в результате влияния указанных финансовых рисков и характер изменения в отчетности	Характер изменений в отчетности
Процентный риск	Высокая	Строки «долгосрочные обязательства», «краткосрочные обязательства» консолидированного отчета о финансовом положении, строки «финансовые расходы», «прибыль / (убыток) за отчетный год» консолидированного отчета о прибыли или убытке и консолидированного отчета о движении денежных средств	Увеличение рыночной процентной ставки может привести к снижению спроса на проекты Группы (в том числе к его сдвигу во времени), что, в свою очередь, может привести к уменьшению величины строки «прибыль (убыток) за отчетный период» консолидированного отчета о прибыли или убытке. При снижении прибыли Группе потребуется привлечение дополнительного заемного финансирования для реализации проектов Группы, что, в свою очередь, может привести к росту величины строк «долгосрочные обязательства» и «краткосрочные обязательства» консолидированного отчета о финансовом положении. Повышение процентных ставок также может увеличить стоимость внешнего финансирования, что, в свою очередь, может привести к росту «финансовых расходов»

Риск	Вероятность возникновения	Показатели консолидированной финансовой отчетности, наиболее подверженные изменению в результате влияния указанных финансовых рисков и характер изменения в отчетности	Характер изменений в отчетности
			консолидированного отчета о движении денежных средств.
Риск ликвидности	Средняя	Строки «долгосрочные обязательства», «краткосрочные обязательства», «денежные средства и их эквиваленты» консолидированного отчета о финансовом положении, строки «финансовые расходы», «прибыль / (убыток) за отчетный год», консолидированного отчета о прибыли или убытке и консолидированного отчета о движении денежных средств	В результате реализации риска ликвидности может уменьшиться показатель «денежные средства и их эквиваленты» консолидированного отчета о финансовом положении. При этом кредиторская задолженность Группы может возрасти, и (или) у Группы может возникнуть потребность в привлечении дополнительного заемного финансирования, что, в свою очередь, может привести к росту показателей в строках «долгосрочные обязательства» и «краткосрочные обязательства» консолидированного отчета о финансовом положении, увеличению показателя в строке «финансовые расходы» консолидированного отчета о прибыли или убытке и снижению величины строки «прибыль / (убыток) за отчетный год» консолидированного отчета о прибыли или убытке.
Инфляционные риски	Низкая	Строки «долгосрочные обязательства», «краткосрочные обязательства» консолидированного отчета о финансовом положении, строки «выручка по договорам с покупателями», «себестоимость» консолидированного отчета о прибыли или убытке, строки «финансовые расходы», «прибыль / (убыток) за отчетный год» консолидированного отчета о прибыли или убытке и консолидированного отчета о движении денежных средств	Рост инфляции может привести к росту цен на жилье и уменьшению спроса на жилье со стороны клиентов Группы, что, в свою очередь, может привести к снижению показателя в строке «выручка по договорам с покупателями» консолидированного отчета о прибыли или убытке. Высокая инфляция также может привести к росту расходов Группы, что отражается в увеличении показателя в строке «себестоимость» консолидированного отчета о прибыли или убытке и негативно влияет на показатель в строке «прибыль / (убыток) за отчетный год» консолидированного отчета о прибыли или убытке.

Риск	Вероятность возникновения	Показатели консолидированной финансовой отчетности, наиболее подверженные изменению в результате влияния указанных финансовых рисков и характер изменения в отчетности	Характер изменений в отчетности
			В свою очередь, снижение показателя в строке «прибыль / (убыток) за отчетный год» консолидированного отчета о прибыли или убытке может привести к росту показателей в строках «долгосрочные обязательства» и «краткосрочные обязательства» консолидированного отчета о финансовом положении, поскольку Группа может быть вынуждена увеличить объем заимствований для реализации проектов Группы. Это также может привести к увеличению показателя в строке «финансовые расходы» консолидированного отчета о прибыли или убытке и консолидированного отчета о движении денежных средств.
Валютный риск	Низкая	Строка «себестоимость» консолидированного отчета о прибыли или убытке, строка «денежные средства» консолидированного отчета о финансовом положении, строки «денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода», «денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода», «влияние изменения валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты» консолидированного отчета о движении денежных средств	Влияние негативных последствий реализации валютного риска отражаются в строке «влияние изменения валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты» консолидированного отчета о движении денежных средств (снижение показателя). Основная часть взаиморасчетов Группы проводится в рублях, однако часть материалов для строительства, закупаемых Группой, подвержены валютному риску, так как расчеты по ним могут быть деноминированы в иностранной валюте или быть привязаны к курсу иностранной валюты. Реализация валютного риска может привести к росту строки «себестоимость» консолидированного отчета о прибыли или убытке и негативно повлиять на денежные потоки Группы, что, в свою очередь, может привести к снижению показателей по строкам «денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода» и «денежные средства и их эквиваленты на

Риск	Вероятность возникновения	Показатели консолидированной финансовой отчетности, наиболее подверженные изменению в результате влияния указанных финансовых рисков и характер изменения в отчетности	Характер изменений в отчетности
			конец отчетного периода» консолидированного отчета о движении денежных средств.

2.8.4. Правовые риски

Описываются правовые риски, связанные с деятельностью эмитента (группы эмитента), в том числе риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент (подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение),

Отрасль экономики, в которой Группа осуществляет деятельность, является одной из наиболее зарегулированных.

Изменение законодательства в части добавления дополнительных требований, предъявляемых к застройщикам, ужесточение 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 Группы, что, в свою очередь, может оказать неблагоприятное влияние на результаты финансово-хозяйственной деятельности Группы и, как следствие, рыночную стоимость ценных бумаг.

Кроме того, для строительства и ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства Группе 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 объекта в эксплуатацию (например, если объект капитального строительства 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 (или) имидж Группы.

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Эмитент и подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, оцениваются, как незначительные и не могут оказать существенного влияния на финансово-хозяйственную деятельность Группы.

Указанные риски могут заключаться в возможном снижении операционных доходов и несении судебных издержек в случае вынесении судом решений не в пользу Эмитента и/или подконтрольных ему организаций, имеющих для него существенное значение.

Группа соблюдает нормативно правовые акты во всех существенных аспектах и стремится эффективно разрешать споры по мере их возникновения.

а также с изменением:

- валютного законодательства;

Валютное регулирование в Российской Федерации регламентировано Федеральным законом от 10.12.2003 № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле», который не содержит норм, ухудшающих положение Группы Эмитента.

Риски, связанные с изменением валютного регулирования, не оказывают прямого влияния на Эмитента и Группу, поскольку Эмитент и Группа не осуществляют внешнеэкономической деятельности, все расчеты ведутся в национальной валюте.

По мнению Эмитента, риски, связанные с изменениями валютного регулирования, отсутствуют.

- законодательства о налогах и сборах;

Риски, связанные с изменением налогового законодательства, характерны для любой организации, осуществляющей деятельность в Российской Федерации, при этом дополнительные налоговые риски, связанные с деятельностью Группы, отсутствуют. К существенным изменениям в Налоговом кодексе РФ, вступившим в силу в 2025 году, Группа смогла адаптироваться без критических существенных финансовых затрат. Дополнительное увеличение налоговых ставок и (или) введение новых налогов может отрицательно сказаться на деятельности Группы. Группа соблюдает действующее налоговое законодательство во всех существенных аспектах и на постоянной основе осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства и релевантной правоприменительной практики.

Риск изменения налогового законодательства в сторону существенного ужесточения, по мнению Эмитента, оценивается как существенный, но не критический.

- правил таможенного контроля и таможенных пошлин;

Группа не осуществляет внешнеэкономической деятельности, поэтому риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин для Группы, отсутствуют.

• требований по лицензированию основной деятельности эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение), а также лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы);

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности Группы, а также лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы) отсутствуют, так как основная деятельность Группы Эмитента не подлежит лицензированию, у Группы Эмитента отсутствуют объекты, нахождение которых в обороте ограничено.

• судебной практики по вопросам, связанным с финансово-хозяйственной деятельностью эмитента (группы эмитента), которые могут негативно сказаться на результатах его (ее) финансово-хозяйственной деятельности, а также на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент (подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение).

Эмитент и подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не участвуют в судебных процессах, которые могут оказать существенное влияние на их финансово-хозяйственную деятельность. Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с финансово-хозяйственной деятельностью Группы эмитента, которые могут негативно сказаться на результатах ее финансово-хозяйственной деятельности, отсутствуют.

Группа Эмитента проводит мониторинг правовых позиций судов, в том числе высших судебных инстанций. Группа Эмитента не участвует в судебных процессах, которые могут существенно негативно сказаться на результатах ее деятельности. При этом данный риск в равной степени присущ любой отрасли, что позволяет оценить данный риск в качестве стандартного.

Риск изменения судебной практики на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует Эмитент и подконтрольные ему организации по мнению Эмитента не

окажут влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности Эмитента и подконтрольных ему организаций, имеющих существенное значение. Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Эмитент и подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, оцениваются, как незначительные и не могут оказать существенного влияния на финансово-хозяйственную деятельность Группы. Данные риски могут заключаться в возможном снижении операционных процессов и несении судебных издержек в случае вынесении судом решений не в пользу Эмитента и/или подконтрольных ему организаций, имеющих для него существенное значение.

Группа осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В случае ведения эмитентом (группой эмитента) финансово-хозяйственной деятельности на рынках за пределами Российской Федерации, отдельно описываются правовые риски, связанные с ведением такой деятельности.

Группа не ведет финансово-хозяйственную деятельность на рынках за пределами Российской Федерации, в связи с чем риски, связанные с ведением такой деятельности, отсутствуют.

2.8.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

Риск потери деловой репутации связан с возможным отказом клиентов, поставщиков и (или) подрядчиков работать с Группой. В частности, любой негативный инцидент, относящийся к качеству жилых пространств, созданных Группой, или услуг, которые Группа и ее партнеры предоставляют после ввода объектов в эксплуатацию, а также негативное освещение деятельности Группы в средствах массовой информации может повлиять на субъективное восприятие Группы ее клиентами, возможность формирования долгосрочных партнерских отношений Группы с субъектами РФ, способность Группы привлекать местных поставщиков и подрядчиков в регионах осуществления проектов для завершения отдельных этапов строительства и, как следствие, на результаты операционной деятельности и финансовое положение Группы.

В целях минимизации риска потери деловой репутации Группой принимаются следующие меры:

(1) *сбор обратной связи от клиентов по жизненному циклу от покупки до проживания и применение индекса потребительской лояльности (Net Promoter Score) (Нэт Промоутер Скор));*

(2) *регулярный мониторинг новостей СМИ по Группе и (или) объектам Группы для своевременного анализа и реагирования на негативный новостной фон;*

(3) *регулярный контроль за соблюдением законодательства Российской Федерации, включая организацию внутреннего контроля для противодействия мошенничеству и коррупции путем, среди прочего, создания эффективных каналов связи как для сотрудников Группы, так и для контрагентов Группы, активного продвижения таких каналов связи и обработки получаемой информации;*

(4) *контроль достоверности финансовой отчетности Группы и иной информации, представляемой органам регулирования и надзора и другим заинтересованным лицам, в том числе в рекламных целях;*

(5) *мониторинг изменений законодательства Российской Федерации; и*

(6) *повышение квалификации сотрудников Группы в отношении законодательства и внутренних документов Группы.*

2.8.6. Стратегический риск

Риски, связанные с принятием ошибочных решений, определяющих стратегию деятельности и развития группы эмитента (стратегическое управление). В их числе могут быть описаны риски,

возникающие вследствие неучета или недостаточного учета возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности группы эмитента, неправильного или недостаточно обоснованного определения перспективных направлений деятельности, в которых группа эмитента может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствия или обеспечения в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, трудовых) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности группы эмитента.

Реализация риска стратегического планирования, связанного с принятием неверных стратегических решений и связанных с ними управленческих решений в результате ошибочной оценки внутренних и внешних факторов, может привести к недостижению целевых показателей, отклонению от стратегических целей и убыткам Группы.

Реализация стратегии и целей Группы 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 Группой производится оценка соотношения последствий со стратегическими целями Группы, постоянный сбор и анализ важных сигналов для корректировки стратегии Группы и способов достижения целей.

Эмитент оценивает вероятность наступления данного риска как минимальную.

Дополнительно в Группе застрахована ответственность директоров и руководителей (Directors & Officers Liability) (Дайректорс энд Оффисерс Лайабилити), которая покрывает определенные убытки и расходы в случае исков, предъявленных топ-менеджменту из-за непреднамеренных ошибок и неэффективных сделок / проектов.

2.8.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента

Риски, свойственные исключительно группе эмитента, в том числе риски, связанные с:

отсутствием возможности продлить действие лицензий эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии Группы на ведение определенного вида деятельности отсутствуют, поскольку деятельность Группы Эмитента не подлежит лицензированию.

Эмитент и компании Группы не используют объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), поэтому риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), отсутствуют.

возможной ответственностью эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) по обязательствам третьих лиц, в том числе подконтрольных эмитенту:

Данный вид рисков – это риски недобросовестного исполнения третьими лицами своих обязательств, что может привести к необходимости нести ответственность по обязательствам таких лиц и как следствие может оказать влияние на финансовые результаты деятельности Группы Эмитента.

На дату утверждения Проспекта Группа Эмитента не несет ответственность по долгам третьих лиц (не входящих в Группу).

Риски, связанные с ответственностью Эмитента и подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, по обязательствам третьих лиц, в том числе подконтрольных Эмитенту, не являются существенными. Финансовое положение подконтрольных Эмитенту организаций является устойчивым.

возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи товаров (работ, услуг) эмитента (группы эмитента)

У Группы нет потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продаж Группы. Указанный риск отсутствует.

реализацией информационных угроз, в том числе обусловленных недостатком (уязвимостью) применяемых информационных технологий:

Риск реализации информационных угроз – это возможность нарушения информационной безопасности в результате случайных или преднамеренных воздействий в отношении информационных систем Группы Эмитента, что может привести к невозможности осуществлять привычный и необходимый функционал, ухудшению возможностей противостояния внешним угрозам информационной безопасности, утечке конфиденциальной информации.

В Группе применяются различные ИТ-решения по защите и контролю информации, а также разграничивается доступ к особо важной информации., защита постоянно обновляется и актуализируется. Происходит тестирование и анализ внешней и внутренней среды для выявления дополнительных областей для защиты

По мнению Эмитента, риск информационных угроз, в том числе обусловленных недостатком (уязвимостью) применяемых информационных технологий, в отношении Группы минимальный.

негативным воздействием производственно-хозяйственной деятельности эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) на окружающую среду:

Деятельность Группы связана с воздействием на окружающую среду, обусловленным строительством и его результатами.

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 стоков со строительных площадок, использования тяжелой техники и сброса сточных вод в водотоки. Строительные проекты также часто связаны с расчисткой больших площадей земли, что может привести к обезлесению и потере среды обитания.

Для минимизации ущерба окружающей среды Группа осуществляет контроль и 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.*

Группа 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.

воздействием на производственно-хозяйственную деятельность эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) стихийных сил природы, в том числе землетрясений, наводнений, бурь, эпидемий.

Регионы, в которых Эмитент и подконтрольные ему организации, имеющие для него существенное значение, осуществляют основную деятельность, не относятся к местностям с повышенной опасностью стихийных сил природы, в том числе землетрясений, наводнений, бурь, эпидемий. Риски, связанные с воздействием стихийных сил природы, в том числе землетрясений, наводнений, бурь, эпидемий по мнению Эмитента отсутствуют.

Возможные последствия реализации описанных рисков с учетом специфики деятельности группы Эмитента

Указанные риски могут негативно сказаться на финансовом положении Группы Эмитента и исполнение Эмитентом обязательств по его ценным бумагам, при этом Группа Эмитента тщательно взвешивает все риски, связанные с ее деятельностью, и Эмитент планирует своевременно осуществлять исполнение своих обязательств по выпущенным ценным бумагам.

2.8.8. Риски кредитных организаций

Эмитент не является кредитной организацией, в связи с чем информация в указанном пункте не приводится.

2.8.9. Риски, связанные с приобретением ценных бумаг эмитента

Для структурных облигаций эмитента описывается риск получения выплат в размере менее их номинальной стоимости.

Не применимо. Биржевые облигации, размещаемые в рамках Программы, не являются структурными облигациями.

Иные риски, связанные со спецификой ценных бумаг эмитента, в отношении которых осуществляется регистрация проспекта ценных бумаг.

Риски, связанные со спецификой Биржевых облигаций, в отношении которых осуществляется регистрация Проспекта биржевых облигаций, отсутствуют.

2.8.10. Иные риски, которые являются существенными для эмитента.

Сведения об иных рисках, являющихся, по мнению эмитента, существенными для эмитента (группы эмитента) и не указанных ранее в настоящем пункте.

Иные риски, являющиеся, по мнению Эмитента, существенными для Эмитента, Группы, и не указанные ранее в настоящем пункте, отсутствуют.

Раздел 3. Сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита, а также сведения о работниках эмитента

3.1. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента

Органами управления Эмитента являются:

- общее собрание акционеров;*
- совет директоров;*
- генеральный директор Эмитента (единоличный исполнительный орган Эмитента); и*
- правление (коллегиальный исполнительный орган Эмитента).*

Единый исполнительный орган (Генеральный директор):

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): *Андреанов Александр Николаевич*

Год рождения: *1981*

Сведения об уровне образования: *высшее образование: Московский государственный университет сервиса, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (РАНХиГС)*

Квалификация: *Экономист-менеджер, магистр*

Специальность: *Экономика и управление на предприятии, государственное и муниципальное управление*

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за три последних завершённых отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Наименование должности
С	По		
<i>Май 2017 г.</i>	<i>Июнь 2025 г.</i>	<i>ООО «ГЛОРАКС ГРУПП»</i>	<i>Генеральный директор</i>
<i>Июль 2022 г.</i>	<i>Октябрь 2024 г.</i>	<i>ООО «ГЛОРАКС»</i>	<i>Член Совета директоров</i>
<i>Октябрь 2024 г.</i>	<i>Настоящее время</i>	<i>ПАО «ГЛОРАКС»</i>	<i>Член Совета директоров</i>
<i>Март 2025 г.</i>	<i>Настоящее время</i>	<i>ПАО «ГЛОРАКС»</i>	<i>Генеральный директор</i>
<i>Март 2025 г.</i>	<i>Настоящее время</i>	<i>ПАО «ГЛОРАКС»</i>	<i>Председатель правления</i>

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией, %: **5,00%**.

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента, %: **5,000%**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **Эмитент не выпускал ценные бумаги, конвертируемые в акции.**

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, %: **0%**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольной эмитенту организации, %: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также количество акций подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела: **Указанные родственные связи отсутствуют**

Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.**

Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 43, ст. 4190; 2015, N 27, ст. 3945): **Лицо указанных должностей не занимало.**

Совет Директоров

1. Председатель Совета директоров

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): **Швецов Сергей Анатольевич**

Год рождения: **1970**

Сведения об уровне образования: **высшее, Московский Государственный Университет им. М.В. Ломоносова**

Квалификация: **экономист-математик**

Специальность: **экономическая кибернетика**

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за три последних завершённых отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Наименование должности
с	по		
Июнь 2016 г.	Июнь 2023 г.	Акционерное общество «Российская национальная перестраховочная компания»	Председатель Совета директоров
Июнь 2022 г.	Настоящее время	Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»	Председатель наблюдательного совета
Июнь 2022 г.	Настоящее время	Публичное акционерное общество «Сбербанк»	Заместитель председателя наблюдательного совета
Июль 2022 г.	Октябрь 2024 г.	ООО «ГЛОРАКС»	Председатель Совета директоров
Июнь 2023 г.	Настоящее время	Публичное акционерное общество «Современный коммерческий флот»	Член совета директоров
Октябрь 2024 г.	Настоящее время	ПАО «ГЛОРАКС»	Председатель Совета директоров

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией, %: **0%**.

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента, %: **0%**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **Эмитент не выпускал ценные бумаги, конвертируемые в акции.**

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, %: **0%**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольной эмитенту организации, %: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также количество акций подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела: **Указанные родственные связи отсутствуют**

Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной

ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.**

Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 43, ст. 4190; 2015, N 27, ст. 3945): **Лицо указанных должностей не занимало.**

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) членов совета директоров (наблюдательного совета) в работе комитета по аудиту: **не участвует.**

2. Член Совета директоров

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): **Андреанов Александр Николаевич**

Год рождения: **1981**

Сведения об уровне образования: **высшее, Московский государственный университет сервиса, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (РАНХиГС)**

Квалификация: Экономист-менеджер, Магистр

Специальность: Экономика и управление на предприятии, государственное и муниципальное управление

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за три последних завершённых отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Наименование должности
с	по		
Май 2017 г.	Июнь 2025 г.	ООО «ГЛОРАКС ГРУПП»	Генеральный директор
Июль 2022 г.	Октябрь 2024 г.	ООО «ГЛОРАКС»	Член Совета директоров
Октябрь 2024 г.	Настоящее время	ПАО «ГЛОРАКС»	Член Совета директоров
Март 2025 г.	Настоящее время	ПАО «ГЛОРАКС»	Генеральный директор
Март 2025 г.	Настоящее время	ПАО «ГЛОРАКС»	Председатель правления

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией, %: **5,00%.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента, %: **5,00%**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **Эмитент не выпускал ценные бумаги, конвертируемые в акции.**

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, %: **0%**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольной эмитенту организации, %: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также количество акций подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение не являются акционерными обществами.**

Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела: **Указанные родственные связи отсутствуют**

Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.**

Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 43, ст. 4190: 2015, N 27, ст. 3945): **Лицо указанных должностей не занимало.**

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) членов совета директоров (наблюдательного совета) в работе комитета по аудиту: **не участвует.**

3. **Член Совета директоров (независимый директор)**

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): **Самохин Юрий Васильевич**

Год рождения: **1977**

Сведения об уровне образования: **высшее, Санкт-Петербургский Государственный Экономический Университет**

Квалификация: **экономист**

Специальность: **мировая экономика**

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Наименование должности
С	По		
20.07.2022	16.10.2024	ООО «ГЛОРАКС»	Член Совета директоров
17.10.2024	Настоящее время	ПАО «ГЛОРАКС»	Член Совета директоров

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией, %: **0,33%.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента, %: **0,33%**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **Эмитент не выпускал ценные бумаги, конвертируемые в акции.**

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, %: **0%**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольной эмитенту организации, %: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также количество акций подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления

эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела: **Указанные родственные связи отсутствуют**

Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.**

Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 43, ст. 4190; 2015, N 27, ст. 3945): **Лицо указанных должностей не занимало.**

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) членов совета директоров (наблюдательного совета) в работе комитета по аудиту: **председатель комитета по аудиту и рискам.**

4. Член Совета директоров (независимый директор)

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): **Дубровин Иван Вячеславович**

Год рождения: **1983**

Сведения об уровне образования: **высшее образование, Санкт-Петербургский государственный университет (СПбГУ)**

Квалификация: **не присваивалась**

Специальность: **Государственное и муниципальное управление**

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Наименование должности
С	По		
17.04.2024	16.10.2024	ООО «ГЛОРАКС»	Член Совета директоров
02.08.2024	30.10.2024	ООО «КАЛИНКА-РИЭЛТИ»	Член Совета директоров
17.10.2024	Настоящее время	ПАО «ГЛОРАКС»	Член Совета директоров

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией, %: **0,15%.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента, %: **0,15%**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **Эмитент не выпускал ценные бумаги, конвертируемые в акции.**

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, %: **0%**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольной эмитенту организации, %: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также количество акций подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела: **Указанные родственные связи отсутствуют**

Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.**

Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 43, ст. 4190; 2015, N 27, ст. 3945): **Лицо указанных должностей не занимало.**

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) членов совета директоров (наблюдательного совета) в работе комитета по аудиту: **член комитета по аудиту и рискам.**

5. Член Совета директоров (независимый директор)

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): **Бехтина Елена Александровна**

Год рождения: **1989**

Сведения об уровне образования: **высшее, Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»**

Квалификация: **Бакалавр**

Специальность: **Менеджмент.**

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Наименование должности
с	по		
Октябрь 2020 г.	Май 2025 г.	ПАО «Каршеринг Россия»	Генеральный директор
Май 2021 г.	Май 2023 г.	АО Делимобиль Холдинг С.А.	Член Совета директоров
Декабрь 2022 г.	Февраль 2025 г.	ООО «Каршеринг Клуб»	Член Совета директоров
Май 2023 г.	Ноябрь 2023 г.	ООО «Делимобиль Холдинг»	Генеральный директор
Декабрь 2024 г.	Март 2026 г.	Товарищество с ограниченной ответственностью «Ди-Мобилити Казахстан»	Член наблюдательного совета
Апрель 2025 г.	Март 2026	Общество с ограниченной ответственностью «Ди-Мобилити Вьетнам»	Член Совета директоров
Май 2025 г.	Настоящее время	ПАО «Каршеринг Россия»	Член Совета директоров
Июнь 2025 г.	Настоящее время	ООО «Микро Капитал Корпоративные Сервисы»	Бизнес-партнер по стратегическим проектам (совместительство)
Июнь 2025 г.	Настоящее время	ПАО «ГЛОРАКС»	Член Совета директоров

<i>Июль 2025 г.</i>	<i>Март 2026 г.</i>	<i>ООО «Каршеринг Клуб»</i>	<i>Член Наблюдательного совета</i>
<i>Август 2025 г.</i>	<i>Настоящее время</i>	<i>АНО Центр для людей с инвалидностью «Точка доступа»</i>	<i>Председателю Общего собрания учредителей, Член Наблюдательного Совета</i>
<i>Декабрь 2025 г.</i>	<i>Настоящее время</i>	<i>ООО «Группа Полипластик»</i>	<i>Советник Президента</i>

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией, %: **0%**.

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента, %: **0%**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **Эмитент не выпускал ценные бумаги, конвертируемые в акции.**

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, %: **0%**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольной эмитенту организации, %: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации не являются акционерными обществами.**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также количество акций подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации не являются акционерными обществами.**

Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела: **Указанные родственные связи отсутствуют**

Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.**

Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 43, ст. 4190: 2015, N 27, ст. 3945): **Лицо указанных должностей не занимало.**

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) членов совета директоров (наблюдательного совета) в работе комитета по аудиту: **не участвует.**

6. Член Совета директоров (независимый директор)

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): **Титова Елена Борисовна**

Год рождения: **1967**

Сведения об уровне образования: **высшее, Московский государственный университет имени М. В. Ломоносова, Высшая школа менеджмента Келлогг, Северо-западный университет (США)**

Квалификация: **Бакалавр, магистр**

Специальность: **Политическая экономия, менеджмент**

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за три последних завершающихся отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, в хронологическом порядке, в том

числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Наименование должности
с	по		
<i>Июнь 2025 г.</i>	<i>Настоящее время</i>	<i>ПАО «ГЛОРАКС»</i>	<i>Член Совета директоров</i>

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией, %: **0%**.

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента, %: **0%**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **Эмитент не выпускал ценные бумаги, конвертируемые в акции.**

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, %: **0%**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольной эмитенту организации, %: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации не являются акционерными обществами.**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также количество акций подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации не являются акционерными обществами.**

Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела: **Указанные родственные связи отсутствуют**

Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.**

Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 43, ст. 4190; 2015, N 27, ст. 3945): **Лицо указанных должностей не занимало.**

Сведения об участии (член комитета, председатель комитета) членов совета директоров (наблюдательного совета) в работе комитета по аудиту: **член комитета по аудиту и рискам.**

Кашинский Д.Б. и Биржин А.А. выбыли из состава Совета директоров на дату утверждения Проспекта ценных бумаг на основании личного заявления.

Правление

1. Председатель Правления

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): **Андрианов Александр Николаевич**

Год рождения: **1981**

Сведения об уровне образования: **высшее, Московский государственный университет сервиса, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (РАНХиГС)**

Квалификация: **Экономист-менеджер, Магистр**

Специальность: **Экономика и управление на предприятии, Государственное и муниципальное управление**

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала

текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Наименование должности
с	по		
<i>Май 2017 г.</i>	<i>Июнь 2025 г.</i>	<i>ООО «ГЛОРАКС ГРУПП»</i>	<i>Генеральный директор</i>
<i>Июль 2022 г.</i>	<i>Октябрь 2024 г.</i>	<i>ООО «ГЛОРАКС»</i>	<i>Член Совета директоров</i>
<i>Октябрь 2024 г.</i>	<i>Настоящее время</i>	<i>ПАО «ГЛОРАКС»</i>	<i>Член Совета директоров</i>
<i>Март 2025 г.</i>	<i>Настоящее время</i>	<i>ПАО «ГЛОРАКС»</i>	<i>Генеральный директор</i>
<i>Март 2025 г.</i>	<i>Настоящее время</i>	<i>ПАО «ГЛОРАКС»</i>	<i>Председатель Правления</i>

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией, %: **5,00%**.

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента, %: **5,00%**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **Эмитент не выпускал ценные бумаги, конвертируемые в акции.**

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, %: **0%**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольной эмитенту организации, %: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также количество акций подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение не являются акционерными обществами.**

Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела: **Указанные родственные связи отсутствуют**

Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.**

Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 43, ст. 4190; 2015, N 27, ст. 3945): **Лицо указанных должностей не занимало.**

2. Член Правления

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): **Шурник Глеб Станиславович**

Год рождения: **1984**

Сведения об уровне образования: **высшее образование, Государственный университет управления**

Квалификация: **Бакалавр**

Специальность: **Антикризисный менеджмент**

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за три последних завершающихся отчетных года, а также за период с даты начала

текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Наименование должности
С	По		
<i>Май 2022 г.</i>	<i>Декабрь 2024 г.</i>	ООО «СЗ РАЗВИТИЕ»	Директор департамента экономики и финансов (совместительство)
<i>Ноябрь 2022 г.</i>	<i>Настоящее время</i>	ООО «ЦИФРОВОЙ ГОРОД»	Директор по экономике
<i>Июль 2024 г.</i>	<i>Октябрь 2024 г.</i>	ООО «ГЛОРАКС»	Вице-президент по экономике и финансам (совместительство)
<i>Октябрь 2024 г.</i>	<i>Настоящее время</i>	ПАО «ГЛОРАКС»	Вице-президент по экономике и финансам (совместительство)
<i>Декабрь 2024 г.</i>	<i>Настоящее время</i>	ООО «СЗ «АРКТУР»	Директор по экономике и финансам (совместительство)
<i>Февраль 2025 г.</i>	<i>Настоящее время</i>	ПАО «ГЛОРАКС»	Член Правления

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией, %: **0,30%**.

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента, %: **0,30%**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **Эмитент не выпускал ценные бумаги, конвертируемые в акции.**

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, %: **0%**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольной эмитенту организации, %: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также количество акций подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела: **Указанные родственные связи отсутствуют**

Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.**

Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 43, ст. 4190: 2015, N 27, ст. 3945): **Лицо указанных должностей не занимало.**

3. Член Правления

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): **Лебедев Денис Юрьевич**

Год рождения: **1986**

Сведения об уровне образования: **высшее образование, Северо-Западная Академия Государственной службы,**

квалификация: **юрист, специалист в области международных отношений**

специальность: **юриспруденция, международные отношения.**

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за три последних завершённых отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Наименование должности
С	По		
Сентябрь 2022 г.	Ноябрь 2024 г.	ООО «СЗ РАЗВИТИЕ»	Вице-президент по развитию и работе с государственными структурами
Ноябрь 2024 г.	Настоящее время	ООО «СЗ ЭКОРАЙОН»	Вице-президент по развитию и работе с государственными структурами (совместительство)
Ноябрь 2024 г.	Настоящее время	ПАО «ГЛОРАКС»	Вице-президент по развитию и работе с государственными структурами
Февраль 2025 г.	Настоящее время	ПАО «ГЛОРАКС»	Член Правления

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией, %: **1,26%.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента, %: **1,26%**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **Эмитент не выпускал ценные бумаги, конвертируемые в акции.**

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, %: **0%**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольной эмитенту организации, %: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также количество акций подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела: **Указанные родственные связи отсутствуют**

Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.**

Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или)

была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 43, ст. 4190: 2015, N 27, ст. 3945): *Лицо указанных должностей не занимало.*

4. Член Правления

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): **Пятненко Алексей Александрович**

Год рождения: **1982**

Сведения об уровне образования: **высшее образование: Санкт-Петербургский государственный университет телекоммуникаций им. проф. М.А. Бонч-Бруевича, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет**

квалификация: **инженер**

специальность: **физика и техника оптической связи, промышленное и гражданское строительство**

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Наименование должности
С	По		
Август 2022 г.	Февраль 2023 г.	ООО «СЗ КОМЕТА»	Директор по реализации проектов в Северо-Западном регионе
Февраль 2023 г.	Настоящее время	ООО «СЗ «НТВО»	Заместитель генерального директора по управлению проектами
Февраль 2025 г.	Настоящее время	ПАО «ГЛОРАКС»	Член Правления

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией, %: **0,20%.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента, %: **0,20%**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **Эмитент не выпускал ценные бумаги, конвертируемые в акции.**

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, %: **0%**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольной эмитенту организации, %: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также количество акций подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела: **Указанные родственные связи отсутствуют**

Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.**

Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 43, ст. 4190; 2015, N 27, ст. 3945): *Лицо указанных должностей не занимало.*

5. Член Правления

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): **Федоров Егор Валерьевич**

Год рождения: **1990**

Сведения об уровне образования: **высшее образование, Северный федеральный университет им. М.В. Ломоносова**

квалификация: **специалист,**

специальность: **сервис транспортных и технологических машин и оборудования**

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Наименование должности
С	По		
<i>Декабрь 2022 г.</i>	<i>Март 2025 г.</i>	ООО «РИАЛТО»	Коммерческий директор
<i>Февраль 2025 г.</i>	Настоящее время	ПАО «ГЛОРАКС»	Член Правления
<i>Апрель 2025 г.</i>	Настоящее время	ООО «ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ М»	Коммерческий директор (совместительство)
<i>Апрель 2025 г.</i>	Настоящее время	ПАО «ГЛОРАКС»	Коммерческий директор

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией, %: **0,20%.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента, %: **0,20%**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **Эмитент не выпускал ценные бумаги, конвертируемые в акции.**

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, %: **0%**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольной эмитенту организации, %: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также количество акций подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела: **Указанные родственные связи отсутствуют**

Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.**

Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или)

была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 43, ст. 4190; 2015, N 27, ст. 3945): **Лицо указанных должностей не занимало.**

6. Член Правления

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): **Крючков Петр Олегович**

Год рождения: **1989**

Сведения об уровне образования: **высшее образование, Санкт-Петербургский Государственный Университет экономики и финансов**

квалификация: **бакалавр, магистр**

специальность: **экономика.**

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Наименование должности
С	По		
Февраль 2021 г.	Июль 2024 г.	АО «ГК «Эталон»	Вице-президент по корпоративным инвестициям и стратегии
Август 2024 г.	Настоящее время	ПАО «ГЛОРАКС»	Вице-президент по публичным рынкам капитала
Май 2026 г.	Настоящее время	ПАО «ГЛОРАКС»	Член Правления

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией, %: **0,13%.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента, %: **0,13%**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **Эмитент не выпускал ценные бумаги, конвертируемые в акции.**

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, %: **0%**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольной эмитенту организации, %: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также количество акций подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела: **Указанные родственные связи отсутствуют**

Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.**

Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона "О

несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 43, ст. 4190; 2015, N 27, ст. 3945): *Лицо указанных должностей не занимало.*

7. Член Правления

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): *Лёшина Наталья Сергеевна*

Год рождения: *1980*

Сведения об уровне образования: *к.с.н, высшее, Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова*

квалификация: химик, кандидат социологических наук

специальность: химия, социология управления.

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за три последних завершённых отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Наименование должности
С	По		
<i>Октябрь 2022 г.</i>	<i>Апрель 2024 г.</i>	<i>АО «Стройтрансгаз»</i>	<i>Член Правления, Заместитель генерального директора по организационной эффективности и персоналу</i>
<i>Июль 2024 г.</i>	<i>Настоящее время</i>	<i>ООО «СЗ НТВО»</i>	<i>Вице-президент по организационному развитию</i>
<i>Июль 2024 г.</i>	<i>Настоящее время</i>	<i>ПАО «ГЛОРАКС»</i>	<i>Вице-президент по организационному развитию (совместительство)</i>
<i>Май 2026</i>	<i>Настоящее время</i>	<i>ПАО «ГЛОРАКС»</i>	<i>Член Правления</i>

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией, %: *0,02%*.

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента, %: *0,02%*

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: *Эмитент не выпускал ценные бумаги, конвертируемые в акции.*

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, %: *0%*

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольной эмитенту организации, %: *не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.*

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также количество акций подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: *не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.*

Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела: *Указанные родственные связи отсутствуют*

Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.**

Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 43, ст. 4190; 2015, N 27, ст. 3945): **Лицо указанных должностей не занимало.**

8. Член Правления

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): **Заболотнова Оксана Александровна**

Год рождения: **1973**

Сведения об уровне образования: **к.э.н, высшее, Московский государственный технический университет гражданской авиации, Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова**

квалификация: кандидат экономических наук, мастер делового администрирования

специальность: экономика и маркетинг, стратегический менеджмент.

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за три последних завершённых отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Наименование должности
С	По		
Май 2026 г.	Настоящее время	ПАО «ГЛОРАКС»	Член Правления

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией, %: **0,05%.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента, %: **0,05%**

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **Эмитент не выпускал ценные бумаги, конвертируемые в акции.**

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, %: **0%**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольной эмитенту организации, %: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также количество акций подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела: **Указанные родственные связи отсутствуют**

Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.**

Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или)

была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 43, ст. 4190: 2015, N 27, ст. 3945): *Лицо указанных должностей не занимало.*

9. Член Правления

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): *Гаврилов Павел Викторович*

Год рождения: *1982*

Сведения об уровне образования: *высшее, Московский архитектурный институт (Государственная академия)*

квалификация: архитектор

специальность: архитектура.

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Наименование должности
С	По		
<i>Май 2022 г.</i>	<i>Настоящее время</i>	<i>ООО «АТУМ»</i>	<i>Директор по проектированию</i>
<i>Май 2026 г.</i>	<i>Настоящее время</i>	<i>ПАО «ГЛОРАКС»</i>	<i>Член Правления</i>

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией, %: *0,13%*.

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента, %: *0,13%*

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: *Эмитент не выпускал ценные бумаги, конвертируемые в акции.*

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, %: *0%*

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольной эмитенту организации, %: *не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.*

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также количество акций подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: *не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.*

Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и (или) органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, указанных в пункте 3.3 настоящего раздела: *Указанные родственные связи отсутствуют*

Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: *Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.*

Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 43, ст. 4190: 2015, N 27, ст. 3945): *Лицо указанных должностей не занимало.*

3.2. Сведения о политике эмитента в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по каждому органу управления эмитента

Основные положения политики в области вознаграждения и (или) компенсации расходов членов органов управления эмитента.

Совет директоров

В соответствии с п. 8.5 устава Эмитента, к компетенции общего собрания акционеров относится принятие решений о выплате членам совета директоров в период исполнения ими своих обязанностей вознаграждения и (или) компенсации расходов, связанных с исполнением указанных обязанностей. В Эмитенте действует положение о вознаграждении и компенсации расходов членов совета директоров Публичного акционерного общества «ГЛОРАКС», утвержденное решением внеочередного общего собрания акционеров Эмитента от 28 декабря 2024 г. («Положение о вознаграждениях»).

Вознаграждение членам совета директоров выплачивается на ежеквартальной основе (п.п. 2.4 и 3.2 Положения о вознаграждениях). Размер вознаграждения складывается из основного и дополнительного вознаграждений (п. 2.1 Положения о вознаграждениях). Основное вознаграждение выплачивается за исполнение членом совета директоров своих обязанностей, в том числе за участие в очных и заочных заседаниях, участие в заседаниях стратегических и бюджетных сессий и участие во встречах и переговорах, связанных с деятельностью Эмитента и иницилируемых председателем совета директоров, председателем комитета при совете директоров или единоличным исполнительным органом Эмитента (п. 2.2 Положения о вознаграждениях). Дополнительное вознаграждение выплачивается члену совета директоров за исполнение обязанностей председателя совета директоров (п. 2.3 Положения о вознаграждениях).

Членам совета директоров компенсируются расходы, связанные с поездками (п. 4.1 Положения о вознаграждениях).

Генеральный директор (единоличный исполнительный орган Эмитента)

В соответствии с п. 8.5 устава Эмитента, к компетенции общего собрания акционеров относится образование единоличного исполнительного органа, утверждение условий договора с ним и досрочное прекращение его полномочий.

Вознаграждение генерального директора определяется в соответствии с заключенным с ним трудовым договором. Компенсация расходов генерального директора осуществляется в размере документально подтвержденных расходов.

Правление (коллегиальный исполнительный орган Эмитента)

В соответствии с п. 9.10 устава Эмитента, к компетенции совета директоров относится утверждение условий договора, заключаемого с членами правления, системы мотивации и КПЭ. С каждым членом правления может быть заключен договор, определяющий дополнительные условия труда, порядок определения вознаграждения, условия компенсации расходов, связанных с исполнением обязанностей члена правления, и порядок прекращения договора (п. 3.7 положения о правлении Публичного акционерного общества «ГЛОРАКС», утвержденное решением внеочередного общего собрания акционеров от 28 декабря 2024 г. («Положение о правлении»)). Договор от имени Эмитента подписывается председателем совета директоров или лицом, уполномоченным советом директоров; условия договора утверждаются советом директоров (п. 3.7 Положения о правлении).

По каждому из органов управления эмитента (за исключением физического лица, занимающего должность (осуществляющего функции) единоличного исполнительного органа эмитента, если только таким лицом не является управляющий) описываются с указанием размера все виды вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления эмитента,

являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству, премии, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом в течение последнего завершенного отчетного года, а также за последний завершенный отчетный период, а также описываются с указанием размера расходы, связанные с исполнением функций членов органов управления эмитента, компенсированные эмитентом в течение последнего завершенного отчетного года, а также за последний завершенный отчетный период.

Совет директоров
в млн. руб., без вычета НДФЛ

Наименование показателя	2025 г.
Заработная плата	0
Премии	0
Вознаграждение за участие в работе органа управления	18,4
Иные вознаграждения	14,0
Расходы, связанные с исполнением функций членов органа управления Эмитента, компенсированные Эмитентом	0
ИТОГО	32,4

Генеральный директор (единоличный исполнительный орган Эмитента)

Информация о вознаграждении физического лица, занимающего должность (осуществляющего функции) единоличного исполнительного органа управления Эмитента не указывается, поскольку полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента не переданы управляющей организации или управляющему.

В случае если эмитентом выплачивалось вознаграждение и (или) компенсировались расходы лицу, которое одновременно являлось членом совета директоров (наблюдательного совета) эмитента и входило в состав коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) эмитента, выплаченное вознаграждение и (или) компенсированные расходы такого лица, связанные с осуществлением им функций члена совета директоров (наблюдательного совета) эмитента, включаются в совокупный размер выплаченного вознаграждения и (или) компенсированных расходов по совету директоров (наблюдательному совету) эмитента, а иные виды выплаченного вознаграждения и (или) компенсированных расходов такого лица включаются в совокупный размер вознаграждения и (или) компенсированных расходов по коллегиальному исполнительному органу (правлению, дирекции) эмитента.

Правление (коллегиальный исполнительный орган Эмитента)

в млн руб., без вычета НДФЛ

Наименование показателя	2025 г. ³
Заработная плата	21,1
Премии	2,0
Вознаграждение за участие в работе органа управления	0
Иные вознаграждения	0,1
Расходы, связанные с исполнением функций членов органа управления Эмитента, компенсированные Эмитентом	0
ИТОГО	23,2

³ Данные приводятся, с учетом того, что один из членов совета директоров одновременно осуществлял функции операционного директора Эмитента (Кашинский Дмитрий Борисович).

Дополнительно указываются сведения о принятых органами управления эмитента решениях и (или) существующих соглашениях относительно размера вознаграждения, подлежащего выплате, и (или) размера таких расходов, подлежащих компенсации.

Указанные решения и (или) соглашения отсутствуют.

В случае если эмитентом является акционерный инвестиционный фонд, описываются также с указанием размера вознаграждения управляющей компании, осуществляющей доверительное управление активами такого фонда, специализированного депозитария, регистратора, оценщика и аудитора такого фонда, а также все виды расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом, в том числе с содержанием имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду, и совершением сделок с указанным имуществом, которые были выплачены эмитентом в течение последнего завершенного отчетного года, а также за последний завершенный отчетный период. Дополнительно указываются сведения о принятых органами управления акционерного инвестиционного фонда решениях и (или) существующих соглашениях относительно размера вознаграждения, подлежащего выплате.

Эмитент не является акционерным инвестиционным фондом.

Сведения, указанные в настоящем пункте, не могут являться предметом соглашения о конфиденциальной информации, препятствующего их раскрытию в проспекте ценных бумаг.

3.3. Сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита

Описание организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита в соответствии с уставом (учредительным документом) эмитента, внутренними документами эмитента и решениями уполномоченных органов управления эмитента:

В соответствии с пунктом 12.2 Устава Эмитента в Эмитенте организованы управление рисками и внутренний контроль. Совет директоров утверждает внутренние документы Эмитента, определяющие политики Эмитента в области организации управления рисками и внутреннего контроля.

Согласно пункту 12.3 Устава Эмитента для оценки надежности и эффективности управления рисками и внутреннего контроля в Эмитенте осуществляется внутренний аудит. Совет директоров утверждает внутренние документы Эмитента, определяющие политику Эмитента в области организации и осуществления внутреннего аудита. Должностное лицо, ответственное за организацию и осуществление внутреннего аудита (руководитель структурного подразделения, ответственного за организацию и осуществление внутреннего аудита), назначается на должность и освобождается от должности на основании решения Совета директоров. Условия трудового договора с указанными лицами утверждаются Советом директоров. В случае, если внутренними документами Эмитента, указанными в пункте 12.3 Устава Эмитента, предусмотрена возможность осуществления внутреннего аудита иным юридическим лицом, определение такого лица и условий договора с ним, в том числе размера его вознаграждения, осуществляется Советом директоров.

В Эмитенте действуют политика по управлению рисками ПАО «ГЛОРАКС», утвержденная решением совета директоров от 7 ноября 2024 г. (протокол б/№ от 11.11.2024) («Политика по рискам»), и положение о департаменте внутреннего аудита (ДВА) ПАО «ГЛОРАКС», утвержденное решением совета директоров от 19 сентября 2025 г. (протокол б/№ от 19.09.2025) («Положение о ДВА»).

Организация управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита осуществляется Эмитентом с использованием следующей структуры органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего аудита (п. 3.1 Политики по рискам):

– генеральный директор Эмитента;

- руководители структурных подразделений; и
- департамент внутреннего аудита.

Генеральный директор является основным функциональным подразделением, осуществляющим контроль в области управления рисками (п. 3.2 Политики по рискам). Генеральный директор несет ответственность перед советом директоров и акционерами за адекватное управление рисками, а именно за: (i) выполнение оценки рисков, описание принципиальных рисков с которыми сталкивается Эмитент и его риск-аппетит; (ii) структуру управления рисками; (iii) результаты инициатив по управлению рисками в течение прошедшего года; (iv) чувствительность результатов Эмитента к существенным изменениям внешних факторов риска (п. 8.1 Политики по рискам).

Департамент внутреннего аудита осуществляет управление рисками и внутренний контроль, а также проводит внутренний аудит. Департамент функционально подчиняется совету директоров (комитет по аудиту и рискам при совете директоров), административно – единоличному исполнительному органу Эмитента (п. 3.3 Положения о ДВА).

Эмитент также привлекает внешнего аудитора для проверки финансовой деятельности Эмитента, включая отчетность Эмитента, составленную в соответствии с ФСБУ и МСФО. В соответствии с п. 9.10 устава Эмитента, совет директоров Эмитента утверждает аудитора для аудита и проверки финансово-хозяйственной деятельности Эмитента за год, а также определяет размер оплаты его услуг.

Сведения о наличии комитета по аудиту совета директоров эмитента, его функциях, персональном и количественном составе:

По состоянию на дату утверждения Проспекта ценных бумаг, комитет по аудиту и рискам при совете директоров сформирован и состоит из трех членов: Самохина Юрия Васильевича (председатель), Дубровина Ивана Вячеславовича и Титовой Елены Борисовны.

Комитет по аудиту и рискам является консультативно-совещательным органом при Совете директоров и подотчетен Совету директоров (п. 1.3 Положения о Комитете по аудиту и рискам АО «ГЛОРАКС», утвержденного решением Совета директоров от 19.09.2025 (протокол б/№ от 19.09.2025), далее – Положение о Комитете по аудиту и рискам). Основной целью деятельности комитета является содействие совету директоров в эффективном выполнении функций контроля финансово-хозяйственной деятельности Эмитента, в том числе в части обеспечения (п. 1.4 Положения о Комитете по аудиту и рискам):

- полноты, точности и достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности, консолидированной финансовой отчетности и годового отчета Эмитента;
- эффективности корпоративного управления, управления рисками и внутреннего контроля;
- эффективности внутреннего аудита;
- качества внешнего аудита;
- противодействия недобросовестным действиям работников Эмитента; и
- наблюдения за тем, чтобы системы и процессы внутреннего контроля охватывали такие сферы, как порядок составления и представления бухгалтерской (финансовой), консолидированной финансовой и внутренней отчетности, а также годового отчета Эмитента, мониторинг выполнения требований законодательства Российской Федерации, а также внутренних документов Эмитента, эффективность совершаемых операций и других сделок, сохранность активов.

Функции комитета по аудиту и рискам (пункт 2 Положения о Комитете по аудиту и рискам):

В области бухгалтерской (финансовой) отчетности и консолидированной финансовой отчетности:

- контроль за обеспечением полноты, точности и достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности, консолидированной финансовой отчетности и годового отчета Общества;
- анализ существенных аспектов учетной политики Эмитента;

- участие в рассмотрении существенных вопросов и суждений в отношении бухгалтерской (финансовой) отчетности и консолидированной финансовой отчетности Эмитента;

- осуществление предварительного рассмотрения материалов в целях подготовки заключения (позиции) по вопросам об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, выносимых на рассмотрение Совета директоров Эмитента.

В области управления рисками и внутреннего контроля и в области корпоративного управления:

1. 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 Эмитента, практики корпоративного управления, и подготовка предложений по их совершенствованию, в том числе:

- проведение регулярных встреч/обсуждений/совещаний с исполнительными органами Эмитента, Департаментом внутреннего аудита/внутренним аудитором Эмитента, внешним аудитором Эмитента для обсуждения вопросов управления рисками и внутреннего контроля, в том числе исполнения политик и основополагающих внутренних документов, необходимости их пересмотра, выявленных существенных недостатков и рисков в деятельности Эмитента, мероприятий по управлению существенными рисками, мер реагирования на них, результатов их выполнения и иных вопросов;

- наблюдение за тем, чтобы система и процессы управления рисками и внутреннего контроля охватывали такие сферы как составление и представление финансовой отчетности, мониторинг выполнения требований законодательства и внутренних документов Общества, эффективность совершаемых операций, сохранность активов;

- рассмотрение и формирование для последующего предоставления Совету Директоров Эмитента заключения в отношении результатов оценки эффективности управления рисками и внутреннего контроля, предложений (рекомендаций) по совершенствованию организации управления рисками и внутреннего контроля на основании отчетов и иных материалов исполнительных органов Эмитента, Департамента внутреннего аудита Эмитента /внутреннего аудитора Эмитента, внешнего аудитора Эмитента;

- анализ перечня и характера значимых рисков, их влияния на достижение целей и задач Эмитента;

- инициирование (по мере необходимости, при изменении процедур и (или) применимых регуляторных требований) проведения оценки надежности и эффективности управления рисками и внутреннего контроля;

2. содействие поддержанию эффективного взаимодействия и открытого диалога между подразделениями, ответственными за организацию управления рисками, внутреннего контроля и внутреннего аудита в Эмитенте, в том числе в рамках контроля надежности и эффективности управления рисками и внутреннего контроля;

3. предварительное рассмотрение до утверждения Советом Директоров Эмитента политики (политик) в области управления рисками и внутреннего контроля Эмитента и последующих изменений в данные документы, выработка рекомендаций Совету Директоров Эмитента по сути предлагаемых к утверждению документов;

4. предварительное рассмотрение отчета о рисках Эмитента, отчетов исполнительных органов о функционировании системы управления рисками и внутреннего контроля, и выработка рекомендаций для рассмотрения указанных отчетов Советом Директоров Эмитента;

5. выработка рекомендаций по повышению надежности и эффективности системы корпоративного управления, включая оценку существующей практики корпоративного управления и подготовку предложений по ее совершенствованию;

6. контроль процедур, обеспечивающих соблюдение Эмитентом требований законодательства Российской Федерации, а также этических норм, правил и процедур Эмитента, требований бирж;

7. анализ и оценка исполнения (контроль порядка реализации) политики управления конфликтом интересов;

8. предварительное рассмотрение отчета ответственного работника Общества по противодействию легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и

финансированию терроризма (далее – ПОД/ФТ) о результатах реализации правил внутреннего контроля в целях ПОД/ФТ, рекомендуемых мерах по улучшению системы ПОД/ФТ.

В области проведения внутреннего аудита:

1. предварительное рассмотрение на периодической основе Положения о Департаменте внутреннего аудита, изменений в него, а также иных документов по представлению внутреннего аудитора (при необходимости) в том числе на предмет соответствия организации внутреннего аудита текущим потребностям Эмитента;

2. предварительное рассмотрение вопросов о назначении (освобождении от должности) руководителя Департамента внутреннего аудита Эмитента/внутреннего аудитора, предоставление рекомендаций в отношении условий трудового договора с руководителем Департамента внутреннего аудита Эмитента/внутреннего аудитора Общества и размера оплаты труда и выплачиваемых премий руководителю Департамента внутреннего аудита Эмитента/внутреннему аудитору Эмитента и ключевых показателей эффективности руководителя Департамента внутреннего аудита Эмитента/внутреннего аудитора Общества;

3. предварительное рассмотрение плана работы Департамента внутреннего аудита Общества/внутреннего аудита Общества на очередной отчетный год и изменений в него;

4. рассмотрение и оценка условий осуществления в Обществе внутреннего аудита: наличие всех необходимых ресурсов, доступа к необходимой информации, наличие ограничений или препятствий для выполнения функций внутреннего аудита в соответствии с профессиональными стандартами аудиторской деятельности, предоставление соответствующих рекомендаций, в том числе предварительное рассмотрение вопроса об определении общей структуры и численности Департамента внутреннего аудита Общества;

5. обеспечение независимости и объективности осуществления функций внутреннего аудита;

6. обеспечение возможности прямого обращения руководителя Департамента внутреннего аудита Общества/внутреннего аудитора Общества непосредственно к Председателю и членам Комитета и Председателю Совета Директоров АО «ГЛОРАКС», возможности участия руководителя Департамента внутреннего аудита в заседаниях Комитета по аудиту и рискам при Совете директоров Общества.

7. предварительное рассмотрение отчетов Департамента внутреннего аудита Общества/ внутреннего аудита Общества о своей деятельности, в том числе отчетов о выполнении планов проверок;

8. рассмотрение информации о мерах, принятых органами управления/ подразделениями Общества по выполнению рекомендаций Департамента внутреннего аудита Общества/внутреннего аудитора Общества и устранению выявленных недостатков и нарушений требований действующего законодательства, внутренних документов Общества и обеспечение своевременного принятия мер по устранению недостатков в системе внутреннего контроля;

9. оценка эффективности осуществления функций внутреннего аудита, в том числе рассмотрение на ежегодной основе результатов внутренней оценки функции внутреннего аудита, проводимой Департаментом внутреннего аудита/внутренним аудитором Общества с учетом Международных профессиональных стандартов внутреннего аудита;

10. оценка эффективности выполнения руководителем Департамента внутреннего аудита/внутренним аудитором возложенных на него функций;

11. рассмотрение результатов внешней оценки внутреннего аудита Общества и представление их Совету директоров Общества (при проведении такой оценки);

12. инициирование (по мере необходимости, при изменении процедур и (или) применимых регуляторных требований) проведения оценки надежности и эффективности управления рисками и внутреннего контроля Общества;

В области проведения внешнего аудита:

1. формирование для Совета Директоров АО «ГЛОРАКС» предложений по назначению, переизбранию и отстранению аудиторской организации Общества, по оплате услуг аудиторской организации и условиям ее привлечения;

2. оценка независимости, объективности и отсутствия конфликта интересов аудиторов Общества (действующих и потенциальных);

3. обеспечение своевременного принятия мер по устранению недостатков в системе внутреннего контроля и нарушений требований законодательства Российской Федерации, внутренних документов Общества, а также других недостатков, выявленных внешними аудиторами;

4. обеспечение независимости и объективности осуществления функций внешнего аудита;

5. формирование мнения об итоговой оценке качества проведенного аудита; по результатам оценки качества представление рекомендации Совету директоров АО «ГЛОРАКС» о сохранении/переназначении аудитора на следующий год. Ориентировочная шкала оценки качества работы аудитора приведена в Приложении 1 к Положению;

6. контроль соблюдения принципа независимости внешнего аудитора, в том числе при оказании и совмещении аудитором услуг аудиторского и неаудиторского характера. Индикаторы ограничения независимости аудитора приведены в Приложении 2 к Положению. Перечень индикаторов не является исчерпывающим;

7. осуществление предварительного анализа информации о мерах, принятых органами/подразделениями Общества по устранению нарушений требований действующего российского законодательства, внутренних документов Общества, а также других недостатков, выявленных внешними аудиторами.

В области противодействия недобросовестным действиям работников Общества и третьих лиц:

1. обеспечение разработки (в случае отсутствия), оценки и пересмотра политики и процедур, направленных на выявление и противодействие недобросовестным действиям работников Общества, в том числе в части:

- искажения (намеренного искажения или неполного представления данных) показателей отчетов о финансовом положении Общества;
- совершения неправомерных действий с активами Общества, его дочерних обществ (фальсификация документов, вывод средств, присвоение имущества и др.);
- совершения коррупционных действий (взяточничество, подкуп должностных лиц с целью оказания воздействия на принятие решений).

2. контроль реализации в Обществе надлежащих процедур, обеспечивающих выявление и противодействие недобросовестным действиям работников Общества;

3. контроль эффективности функционирования системы оповещения о потенциальных случаях недобросовестных действий работников Общества и третьих лиц, а также иных нарушениях в деятельности Общества; контроль реализации мер, принятых по фактам оповещения о потенциальных случаях недобросовестных действий работников Общества и третьих лиц;

4. надзор за проведением специальных расследований по вопросам потенциальных случаев мошенничества, коррупции, недобросовестного использования инсайдерской или конфиденциальной информации.

В области управления конфликтом интересов:

1. обеспечение разработки (в случае отсутствия), оценки и пересмотра политики и процедур, направленных на управление конфликтом интересов;

2. осуществление контроля порядка реализации политики и процедур, направленных на управление конфликтом интересов посредством рассмотрения отчетов, материалов Общества относительно принимаемых мер по предотвращению конфликта интересов.

Иные вопросы, относящиеся к компетенции Комитета и вынесенные на рассмотрение Комитета Председателем Совета Директоров Общества или Председателем Комитета.

В компетенцию и обязанности Комитета входит также контроль соблюдения информационной политики Общества (при ее наличии).

Сведения о наличии отдельного структурного подразделения (подразделений) эмитента по управлению рисками и (или) внутреннему контролю, а также задачах и функциях указанного структурного подразделения (подразделений):

На дату утверждения Проспекта ценных бумаг отдельное структурное подразделение по управлению рисками и (или) внутреннему контролю в Эмитенте отсутствует.

Справочно приводится следующая информация: Управление рисками и внутренний контроль встроены в стратегические и операционные бизнес-процессы Эмитента, а также отнесены к задачам департамента внутреннего аудита. Основными задачами департамента внутреннего аудита в части управления рисками и внутреннего контроля являются: (i) выявление и анализ рисков по компаниям Группы в части корпоративного управления и управленческой отчетности; (ii) представление результатов высшему руководству Эмитента; и (iii) выработка рекомендаций по нивелированию рисков. Для достижения этих задач департамент внутреннего аудита осуществляет следующие функции (п. 4.3 Положения о ДВА):

(1) в отношении эффективности системы внутреннего контроля:

– проведение анализа соответствия целей бизнес-процессов, проектов и структурных подразделений целям Эмитента;

– проверка обеспечения надежности и целостности бизнес-процессов (деятельности) и информационных систем, в том числе надежности процедур противодействия противоправным действиям, злоупотреблениям и коррупции;

– проверка обеспечения достоверности бухгалтерской (финансовой), статистической, управленческой и иной отчетности, определение того, насколько результаты деятельности бизнес-процессов и структурных подразделений Эмитента соответствуют поставленным целям;

– определение адекватности критериев, установленных генеральным директором Эмитента для анализа степени исполнения поставленных целей;

– выявление недостатков системы внутреннего контроля, которые не позволяют Эмитенту достичь поставленных целей;

– оценка результатов внедрения (реализации) мероприятий по устранению нарушений, недостатков и совершенствованию системы внутреннего контроля, реализуемых на всех уровнях управления;

– анализ эффективности и целесообразности использования ресурсов;

– проверка обеспечения сохранности активов Эмитента;

– проверка соблюдения требований законодательства, устава и внутренних документов Эмитента;

(2) в отношении оценки эффективности системы управления рисками:

– проверка достаточности и зрелости элементов системы управления рисками для эффективного управления рисками (цели, задачи, инфраструктура, организация процессов, нормативно-методологическое обеспечение, взаимодействие структурных подразделений в рамках системы управления рисками, отчетность);

– оценка полноты выявления и корректности оценки рисков руководством Эмитента на всех уровнях его управления;

– проверка эффективности контрольных процедур и иных мероприятий по управлению рисками, включая эффективность использования выделенных на данные цели ресурсов;

– анализ информации о реализовавшихся рисках (выявленных по результатам внутренних аудиторских проверок, нарушениях, фактах недостижения поставленных целей, фактах судебных разбирательств);

(3) в отношении оценки эффективности корпоративного управления:

– анализ соблюдения этических принципов и корпоративных ценностей;

- проверка порядка постановки целей, мониторинг и контроль их достижения;
- оценка уровня нормативного обеспечения и процедур информационного взаимодействия (включая вопросы внутреннего контроля и управления рисками) на всех уровнях управления, включая взаимодействие с заинтересованными сторонами;
- анализ обеспечения прав акционеров, в том числе подконтрольных обществ, и эффективность взаимоотношений с заинтересованными сторонами;
- проверка процедуры раскрытия информации о деятельности.

Сведения о наличии структурного подразделения (должностного лица) эмитента, ответственного за организацию и осуществление внутреннего аудита, а также задачах и функциях указанного структурного подразделения (должностного лица):

Департамент внутреннего аудита организует проведение внутреннего аудита в Эмитенте (п. 3.1 Положения о ДВА) и осуществляет, среди прочего, проверку обеспечения достоверности бухгалтерской (финансовой), статистической, управленческой и иной отчетности (п. 4.3 Положения о ДВА).

Основными задачами деятельности департамента внутреннего аудита в части осуществления внутреннего аудита являются: (i) обеспечение эффективности функционирования всех видов деятельности на всех уровнях управления Эмитента; (ii) проведение независимых и объективных внутренних аудиторских проверок на основе риск-ориентированного подхода; (iii) защита законных интересов Эмитента и его акционеров. Для решения указанных задач департамент внутреннего аудита осуществляет следующие функции:

1) в отношении оценки эффективности системы внутреннего контроля:

- *проведение анализа соответствия целей бизнес-процессов, проектов и структурных подразделений целям Общества;*
- *проверка обеспечения надежности и целостности бизнес-процессов (деятельности) и информационных систем, в том числе надежности процедур противодействия противоправным действиям, злоупотребления и коррупции;*
- *проверка обеспечения достоверности бухгалтерской (финансовой), статистической, управленческой и иной отчетности, определение того, насколько результаты деятельности бизнес-процессов и структурных подразделений Общества соответствуют поставленным целям;*
- *определение адекватности критериев, установленных Генеральным или Операционным директором Общества для анализа степени исполнения поставленных целей;*
- *выявление Недостатков системы внутреннего контроля, которые не позволяют Обществу достичь поставленных целей;*
- *оценка результатов внедрения (реализации) мероприятий по устранению Нарушений, Недостатков и совершенствованию системы внутреннего контроля, реализуемых на всех уровнях управления;*
- *анализ эффективности и целесообразности использования ресурсов;*
- *проверка обеспечения сохранности активов Общества;*
- *проверка соблюдения требований законодательства, устава и внутренних документов Общества.*

2) в отношении оценки эффективности системы управления рисками:

- *проверка достаточности и зрелости элементов системы управления рисками для эффективного управления рисками (цели, задачи, инфраструктура, организация процессов,*

нормативно-методологическое обеспечение, взаимодействие структурных подразделений в рамках системы управления рисками, отчетность);

- оценка полноты выявления и корректности оценки рисков руководством Общества на всех уровнях его управления;*

- проверка эффективности контрольных процедур и иных мероприятий по управлению рисками, включая эффективность использования выделенных на данные цели ресурсов;*

- анализ информации о реализовавшихся рисках (выявленных по результатам внутренних аудиторских Проверок, Нарушениях, фактах не достижения поставленных целей, фактах судебных разбирательств).*

3) в отношении оценки корпоративного управления:

- анализ соблюдения этических принципов и корпоративных ценностей;*

- проверка порядка постановки целей, мониторинг и контроль их достижения;*

- оценка уровня нормативного обеспечения и процедур информационного взаимодействия (включая вопросы внутреннего контроля и управления рисками) на всех уровнях управления, включая взаимодействие с заинтересованными сторонами;*

- анализ обеспечения прав акционеров, в том числе подконтрольных обществ, и эффективность взаимоотношений с заинтересованными сторонами;*

- проверка процедуры раскрытия информации о деятельности Общества и подконтрольных ему обществ.*

Сведения о наличии и компетенции ревизионной комиссии (ревизора) эмитента:

На дату утверждения Проспекта ценных бумаг ревизионная комиссия (ревизор) в Эмитенте отсутствует (ее создание (его назначение) не предусмотрено уставом Эмитента).

Сведения о политике эмитента в области управления рисками, внутреннего контроля и внутреннего аудита, а также о наличии внутреннего документа эмитента, устанавливающего правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации.

Политика в области управления рисками и внутреннего контроля:

В Эмитенте действуют политика по управлению рисками ПАО «ГЛОРАКС», утвержденная решением совета директоров от 7 ноября 2024 г. (протокол б/№ от 11.11.2024). Основные положения указанного документа приведены в пункте 2.8 Проспекта ценных бумаг.

Политика в области управления рисками включает в себя процедуры внутреннего контроля. Отдельный документ, регулирующий вопросы внутреннего контроля, в Эмитенте отсутствует. Основные сведения о политике в области внутреннего контроля идентичны информации о внутреннем контроле, приведенной в описании функций ДВА и комитета по аудиту и рискам в пункте 3.3 Проспекта ценных бумаг.

Политика в области внутреннего аудита:

В Эмитенте действует Положение о ДВА. Положение о ДВА является внутренним документом, раскрывающим принципы политики Общества (как этот термин определен ниже) и всех его структурных подразделений, а также подконтрольных организаций в области внутреннего аудита. Указанный документ определяет цели, задачи, функции, порядок и контроль качества деятельности Департамента внутреннего аудита, включая обязанности и ответственность работников.

Документ разработан в соответствии с законодательством Российской Федерации, Уставом Общества, Правилами листинга ПАО Московская Биржа, Кодексом корпоративного управления, рекомендациями Банка России по организации внутреннего аудита в публичных акционерных обществах (Информационное письмо Банка России от 01.10.2020 № ИН-06-28/143), Международными основами профессиональной практики внутреннего аудита, включающими Международные профессиональные стандарты внутреннего аудита и Кодекс этики.

Внутренний документ Эмитента, устанавливающий правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации:

В Эмитенте действует положение об инсайдерской информации ПАО «ГЛОРАКС», утвержденное решением совета директоров от 19 сентября 2025 г. (протокол б/№ от 19.09.2025) («Положение об инсайдерской информации»). Приказом генерального директора Эмитента от 21 октября 2025 г. № 10-Г/2025 утвержден перечень инсайдерской информации.

Положение об инсайдерской информации разработано в соответствии с требованиями законодательства российской Федерации.

Положение об инсайдерской информации определяет:

- *инсайдерскую информацию Общества, порядок и сроки раскрытия инсайдерской информации;*
- *порядок доступа к инсайдерской информации и правила охраны ее конфиденциальности;*
- *перечень лиц, признаваемых инсайдерами Общества, порядок их включения в список инсайдеров Общества (исключения из списка инсайдеров Общества);*
- *условия совершения операций с финансовыми инструментами Общества, порядок предоставления инсайдерами Общества информации о совершенных ими операциях*
- *функции, права и обязанности Ответственного должностного лица, а также правила внутреннего контроля по предотвращению, выявлению и пресечению неправомерного использования инсайдерской информации и манипулирования рынком.*

3.4. Информация о лицах, ответственных в эмитенте за организацию и осуществление управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита

На дату утверждения Проспекта ценных бумаг ревизионная комиссия (ревизор) в Эмитенте отсутствует (ее создание (его назначение) не предусмотрено уставом Эмитента).

В случае наличия в эмитенте отдельного структурного подразделения (подразделений) по управлению рисками и (или) внутреннему контролю, структурного подразделения (должностного лица), ответственного за организацию и осуществление внутреннего аудита, информация, предусмотренная настоящим пунктом, указывается в отношении руководителя такого структурного подразделения (такого должностного лица) эмитента.

На дату утверждения проспекта отдельное структурное подразделение по управлению рисками и (или) внутреннему контролю в Эмитенте отсутствует.

Управление рисками и внутренний контроль встроены в стратегические и операционные бизнес-процессы Эмитента, а также отнесены к задачам департамента внутреннего аудита.

Директор департамента внутреннего аудита

Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии): **Забора Артём Васильевич**

Год рождения: **1985**

Сведения об уровне образования: **высшее**

Сведения, о квалификации и (или) специальности: *Московская академия государственного и муниципального управления, Квалификация и специальность: Государственное и муниципальное управление.*

Финансовая академия при правительстве Российской Федерации (Москва), Квалификация и специальность: *Бухгалтерский учет, анализ и аудит.*

Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности):

Период		Наименование организации	Наименование должности
с	По		
01.08.2023	16.10.2024	ООО «ГЛОРАКС»	Директор департамента внутреннего аудита (совместительство)
17.10.2024	Настоящее время	ПАО «ГЛОРАКС»	Директор департамента внутреннего аудита

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале эмитента, являющегося коммерческой организацией, %: 0%

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента и количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **0%, Эмитент не выпускал ценные бумаги, конвертируемые в акции.**

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, %: **0%**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих лицу обыкновенных акций подконтрольной эмитенту организации, %: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Для тех подконтрольных эмитенту организаций, которые имеют для него существенное значение и являются акционерными обществами, - также количество акций подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате конвертации принадлежащих ему ценных бумаг, конвертируемых в акции, шт.: **не применимо, подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, не являются акционерными обществами.**

Характер родственных связей (супруги, родители, дети, усыновители, усыновленные, родные братья и сестры, дедушки, бабушки, внуки) с лицами, входящими в состав органов управления эмитента: **Указанные родственные связи отсутствуют**

Сведения о привлечении лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, страхования, рынка ценных бумаг или к уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и (или) за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось.**

Сведения о занятии лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и (или) была введена одна из процедур банкротства, предусмотренных статьей 27 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)": **Лицо указанных должностей не занимало.**

3.5. Сведения о любых обязательствах эмитента перед работниками эмитента и работниками подконтрольных эмитенту организаций, касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента

Сведения, предусмотренные настоящим пунктом, раскрываются эмитентами, являющимися хозяйственными обществами.

В случае если имеются любые соглашения или обязательства эмитента или подконтрольных эмитенту организаций, касающиеся возможности участия работников эмитента и работников

подконтрольных эмитенту организаций в его уставном капитале, указываются сведения о заключении таких соглашений или обязательств, их общий объем, а также совокупная доля участия в уставном капитале эмитента (совокупное количество обыкновенных акций эмитента - акционерного общества), которая может быть приобретена (которое может быть приобретено) по таким соглашениям или обязательствам работниками эмитента и работниками подконтрольных эмитенту организаций, или указывается на отсутствие таких соглашений или обязательств.

На дату утверждения настоящего Проспекта соглашения Эмитента или подконтрольных Эмитенту организаций, касающиеся возможности участия работников Эмитента и работников подконтрольных Эмитенту организаций в уставном капитале Эмитента, не заключались, обязательства Эмитента или подконтрольных Эмитенту организаций, касающиеся возможности участия работников Эмитента и работников подконтрольных Эмитенту организаций в уставном капитале Эмитента – отсутствуют.

Для эмитентов, являющихся акционерными обществами, дополнительно раскрываются сведения о предоставлении или возможности предоставления работникам эмитента и работникам подконтрольных эмитенту организаций опционов эмитента.

Предоставление, равно как и возможность предоставления работникам Эмитента и работникам подконтрольных Эмитенту организаций опционов Эмитента, не предусмотрены.

Раздел 4. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента

4.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников, членов) эмитента

Общее количество лиц с ненулевыми остатками на лицевых счетах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на дату утверждения проспекта ценных бумаг: **4 (четыре)**

Общее количество номинальных держателей акций эмитента с ненулевыми остатками на лицевых счетах: **1 (один)**

Общее количество лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента (иной список лиц, который составлен в целях осуществления (реализации) прав по акциям эмитента и для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента), или иной имеющийся у эмитента список, для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента: **в соответствии со списком лиц, имеющих право голоса при принятии решений внеочередным общим собранием акционеров, сформированным по состоянию на 25.11.2025, общее количество лиц, включенных в такой список, составило 18 354 (Восемнадцать тысяч триста пятьдесят четыре) акционера.**

категория (тип) акций эмитента, владельцы которых подлежали включению в последний имеющийся у эмитента список: **обыкновенные акции**

дата, на которую в таком списке указывались лица, имеющие право осуществлять права по акциям эмитента: **25.11.2025**

Количество акций, приобретенных и (или) выкупленных эмитентом, и (или) поступивших в его распоряжение, на дату окончания последнего заверченного отчетного периода, отдельно по каждой категории (типу) акций:

Обыкновенные акции – 4 191 (четыре тысячи сто девяносто одна) штука.

Привилегированные акции – не применимо.

Известная Эмитенту информация о количестве акций Эмитента, принадлежащих подконтрольным им организациям, отдельно по каждой категории (типу) акций: **4 375 000 (четыре миллиона триста семьдесят пять тысяч) штук обыкновенных акций Эмитента принадлежат ООО «Глоракс-Недвижимость М».**

Привилегированные акции - 0 штук.

4.2. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента или лицах, имеющих право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента

Лица, имеющие право распоряжаться не менее чем 5 процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента:

1. Фамилия, имя, отчество: ***Биржин Андрей Александрович***

Размер доли (в процентах) голосов, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которой имеет право распоряжаться лицо: ***77,06%***

Вид права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которым обладает лицо: ***76,22% - косвенное распоряжение, 0,84% - прямое распоряжение;***

В случае косвенного распоряжения - последовательно все подконтрольные такому лицу организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем такого лица), через которые такое лицо имеет право косвенно распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента. При этом по каждой такой организации указываются полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций), наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии):

Биржин Андрей Александрович напрямую владеет долей, составляющей 68,42% уставного капитала ООО «ГЛОРАКС ГРУПП» (Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС ГРУПП», ОГРН: 1167746276543, ИНН: 7743146108, место нахождения: г. Москва). Кроме того, доля, составляющая 31,58% уставного капитала ООО «ГЛОРАКС ГРУПП», составляет имущество Комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда «Девелопмент.Регионы.Первый» (доверительный управляющий: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МАРТА», ООО «УК «МАРТА», место нахождения: г. Москва, ОГРН: 1237700416029, ИНН: 9714012865, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01128, выданная Банком России 12.11.2024), единственным владельцем инвестиционных паев которого является Биржин Андрей Александрович. Таким образом Биржин Андрей Александрович владеет (прямо и косвенно) в совокупности 100% уставного капитала ООО «ГЛОРАКС ГРУПП», которое, в свою очередь, владеет 76,22% уставного капитала Эмитента.

Признак права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которым обладает лицо: ***самостоятельное распоряжение.***

В случае совместного распоряжения - полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций), наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии) каждого юридического лица или фамилию, имя, отчество (последнее при наличии) каждого физического лица, совместно с которыми лицо имеет право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента: ***не применимо.***

Основание, в силу которого лицо имеет право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента: ***участие в уставном капитале Эмитента, а также участие в Эмитенте через подконтрольное лицо.***

иные сведения, указываемые эмитентом по собственному усмотрению: ***отсутствуют.***

2. Фамилия, имя, отчество: ***Андрианов Александр Николаевич***

Размер доли (в процентах) голосов, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которой имеет право распоряжаться лицо: **5,00%**

Вид права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которым обладает лицо: **5,00% - прямое распоряжение.**

В случае косвенного распоряжения - последовательно все подконтрольные такому лицу организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем такого лица), через которые такое лицо имеет право косвенно распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента. При этом по каждой такой организации указываются полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций), наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): **не применимо.**

Признак права распоряжения голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента, которым обладает лицо: **самостоятельное распоряжение.**

В случае совместного распоряжения - полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций), наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии) каждого юридического лица или фамилию, имя, отчество (последнее при наличии) каждого физического лица, совместно с которыми лицо имеет право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента: **не применимо.**

Основание, в силу которого лицо имеет право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента: **участие в уставном капитале Эмитента.**

иные сведения, указываемые эмитентом по собственному усмотрению: **отсутствуют.**

Иные лица, имеющие право распоряжаться не менее чем 5 процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) Эмитента, отсутствуют.

4.3. Сведения о доле участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ("золотой акции")

Информация не указывается в соответствии с пунктом 3 Примечаний к разделу 4 Приложения 2 к Положению о раскрытии информации, т. к. настоящий Проспект составлен в отношении Биржевых облигаций, не конвертируемых в акции.

Раздел 5. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им ценных бумагах

5.1. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение

В случае если эмитент имеет подконтрольные организации, имеющие для него существенное значение, в отношении каждой такой организации указывается следующая информация:

1. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «СЗ «НТВО»**

Место нахождения: **191025, г. Санкт-Петербург, пр-кт Невский, д. 55, Литер А, этаж 7
офис 25**

идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **7841026056**

основной государственный регистрационный номер (ОГРН): **1157847245137**

Вид контроля, под которым находится организация, в отношении которой эмитент является контролирующим лицом (прямой контроль, косвенный контроль): **прямой контроль**

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом (право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) более 50 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной эмитенту организации): **право прямо распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации более 50 процентов голосов в высшем органе управления подконтрольной Эмитенту организации**

Размер доли участия эмитента в уставном (складочном) капитале подконтрольной эмитенту организации: **100%**

Размер доли, количество, общая номинальная стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту (если подконтрольная организация является акционерным обществом): **не применимо, подконтрольная организация не является акционерным обществом**

Размер доли подконтрольной организации в уставном (складочном) капитале эмитента: **0%**

Размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: **0%**

Описание основного вида деятельности подконтрольной организации: **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2)**

Персональный состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации: **Совет директоров не сформирован. Уставом организации предусмотрена возможность формирования совета директоров в случае принятия соответствующего решения общим собранием участников. Соответствующее решение общим собранием участников организации не принималось.**

Персональный состав коллегиального исполнительного органа подконтрольной организации: **Коллегиальный исполнительный орган не сформирован. Уставом организации предусмотрена возможность формирования коллегиального исполнительного органа в случае принятия соответствующего решения общим собранием участников. Соответствующее решение общим собранием участников организации не принималось.**

Лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа подконтрольной эмитенту организации:

ФИО	Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %	Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %
Голубев Антон Николаевич	0	0

2. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дом Октябрьское Поле»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «СЗ «Дом Октябрьское Поле»**

Место нахождения: **г. Санкт-Петербург**

идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **9729258420**

основной государственный регистрационный номер (ОГРН): **1187746167377**

Вид контроля, под которым находится организация, в отношении которой эмитент является контролирующим лицом (прямой контроль, косвенный контроль): **прямой контроль**

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом (право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) более 50 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной эмитенту организации): **право прямо распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации более 50 процентов голосов в высшем органе управления подконтрольной Эмитенту организации**

Размер доли участия эмитента в уставном (складочном) капитале подконтрольной эмитенту организации: **100%**

Размер доли, количество, общая номинальная стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту (если подконтрольная организация является акционерным обществом): **не применимо, подконтрольная организация не является акционерным обществом**

Размер доли подконтрольной организации в уставном (складочном) капитале эмитента: **0%**

Размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: **0%**

Описание основного вида деятельности подконтрольной организации: **Подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества (код ОКВЭД 68.10.12)**

Персональный состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации: **Совет директоров не сформирован. Уставом организации предусмотрена возможность формирования совета директоров в случае принятия соответствующего решения общим собранием участников. Соответствующее решение общим собранием участников организации не принималось.**

Персональный состав коллегиального исполнительного органа подконтрольной организации: **Коллегиальный исполнительный орган не сформирован. Уставом организации предусмотрена возможность формирования коллегиального исполнительного органа в случае принятия соответствующего решения общим собранием участников. Соответствующее решение общим собранием участников организации не принималось.**

Лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа подконтрольной эмитенту организации:

ФИО	Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %	Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %
Казимиров Дмитрий Александрович	0	0

3. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ Райтерс»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «СЗ «ЭС ПИ Райтерс»**

Место нахождения: **г. Санкт-Петербург**

идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **5038064980**

основной государственный регистрационный номер (ОГРН): **1085038012180**

Вид контроля, под которым находится организация, в отношении которой эмитент является контролирующим лицом (прямой контроль, косвенный контроль): **прямой контроль**

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом (право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров

доверительного управления имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) более 50 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной эмитенту организации): **право прямо распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации более 50 процентов голосов в высшем органе управления подконтрольной Эмитенту организации**

Размер доли участия эмитента в уставном (складочном) капитале подконтрольной эмитенту организации: **100%**

Размер доли, количество, общая номинальная стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту (если подконтрольная организация является акционерным обществом): **не применимо, подконтрольная организация не является акционерным обществом**

Размер доли подконтрольной организации в уставном (складочном) капитале эмитента: **0%**

Размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: **0%**

Описание основного вида деятельности подконтрольной организации: **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2)**

Персональный состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации: **Совет директоров не сформирован, поскольку его образование не предусмотрено уставом организации.**

Персональный состав коллегиального исполнительного органа подконтрольной организации: **Коллегиальный исполнительный орган не сформирован, поскольку его формирование не предусмотрено уставом организации.**

Лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа подконтрольной эмитенту организации:

ФИО	Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %	Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %
Щичко Иван Викторович	0	0

4. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Развитие»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «СЗ «Развитие»**

Место нахождения: г. **Санкт-Петербург**

идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **7804677973**

основной государственный регистрационный номер (ОГРН): **1207800161073**

Вид контроля, под которым находится организация, в отношении которой эмитент является контролирующим лицом (прямой контроль, косвенный контроль): **косвенный контроль**

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом (право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) более 50 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной эмитенту организации): **право косвенно распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации более 50 процентов голосов в высшем органе управления подконтрольной Эмитенту организации**

Размер доли участия эмитента в уставном (складочном) капитале подконтрольной эмитенту организации: **1%**

Размер доли, количество, общая номинальная стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту (если подконтрольная организация является акционерным обществом): **не применимо, подконтрольная организация не является акционерным обществом**

последовательно все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом:

1. Эмитент владеет 100% уставного капитала ООО «НАЯДА» которое в свою очередь владеет 49,5% уставного капитала ООО «СЗ «Развитие»

полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «НАЯДА»**

сокращенное (при наличии) фирменное наименование: **ООО «НАЯДА»**,

место нахождения: **194044, Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ФИНЛЯНДСКИЙ ОКРУГ, УЛ МЕНДЕЛЕЕВСКАЯ, Д. 2, ЛИТЕРА А, ЭТАЖ 5, Ч.П./ОФИС 12-Н/502**

идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): **7801229067**

основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): **1037800038242**

2. Эмитент владеет 100% уставного капитала ООО «НОРД - ВЕСТ» которое в свою очередь владеет 49,5% уставного капитала ООО «СЗ «Развитие»

полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «НОРД - ВЕСТ»**

сокращенное (при наличии) фирменное наименование: **ООО «НОРД - ВЕСТ»**,

место нахождения: **195277, Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ФИНЛЯНДСКИЙ ОКРУГ, УЛ МЕНДЕЛЕЕВСКАЯ, Д. 2, ЛИТЕРА А, ЭТАЖ 5, Ч.П./КАБ. 12-Н/2**

идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): **7840423702**

основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): **1099847020778**

Размер доли подконтрольной организации в уставном (складочном) капитале эмитента: **0%**

Размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: **0%**

Описание основного вида деятельности подконтрольной организации: **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2)**

Персональный состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации: **Совет директоров не сформирован, поскольку его образование не предусмотрено уставом организации.**

Персональный состав коллегиального исполнительного органа подконтрольной организации: **Коллегиальный исполнительный орган не сформирован, поскольку его формирование не предусмотрено уставом организации.**

Лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа подконтрольной эмитенту организации:

ФИО	Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %	Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %
Валетчик Илья Сергеевич	0	0

5. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БЛИЗНЕЦЫ»

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «СЗ «БЛИЗНЕЦЫ»**

Место нахождения: **603001, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Черниговская, д. 17а, помещ. 15, этаж 5**

идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **5260484627**

основной государственный регистрационный номер (ОГРН): **1225200024719**

Вид контроля, под которым находится организация, в отношении которой эмитент является контролирующим лицом (прямой контроль, косвенный контроль): **прямой контроль**

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом (право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) более 50 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной эмитенту организации): **право прямо распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации более 50 процентов голосов в высшем органе управления подконтрольной Эмитенту организации**

Размер доли участия эмитента в уставном (складочном) капитале подконтрольной эмитенту организации: **100%**

Размер доли, количество, общая номинальная стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту (если подконтрольная организация является акционерным обществом): **не применимо, подконтрольная организация не является акционерным обществом**

Размер доли подконтрольной организации в уставном (складочном) капитале эмитента: **0%**

Размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: **0%**

Описание основного вида деятельности подконтрольной организации: **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2)**

Персональный состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации: **Совет директоров не сформирован, поскольку его образование не предусмотрено уставом организации.**

Персональный состав коллегиального исполнительного органа подконтрольной организации: **Коллегиальный исполнительный орган не сформирован, поскольку его формирование не предусмотрено уставом организации.**

Лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа подконтрольной эмитенту организации:

ФИО	Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %	Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %
Карасев Павел Викторович	0	0

6. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЩИК «ЭКОРАЙОН»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «СЗ «ЭКОРАЙОН»**

Место нахождения: **420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галиаскара Камала, д. 41, офис 232**

идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **1655496159**

основной государственный регистрационный номер (ОГРН): **1231600032927**

Вид контроля, под которым находится организация, в отношении которой эмитент является контролирующим лицом (прямой контроль, косвенный контроль): **прямой контроль**

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом (право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц)

распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган подконтрольной эмитенту организации; право назначать (избирать) более 50 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной эмитенту организации): **право прямо распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации более 50 процентов голосов в высшем органе управления подконтрольной Эмитенту организации**

Размер доли участия эмитента в уставном (складочном) капитале подконтрольной эмитенту организации: **66,5%**

Размер доли, количество, общая номинальная стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту (если подконтрольная организация является акционерным обществом): **не применимо, подконтрольная организация не является акционерным обществом**

Размер доли подконтрольной организации в уставном (складочном) капитале эмитента: **0%**

Размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: **0%**

Описание основного вида деятельности подконтрольной организации: **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2)**

Персональный состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации: **Совет директоров не сформирован, поскольку его образование не предусмотрено уставом организации.**

Персональный состав коллегиального исполнительного органа подконтрольной организации: **Коллегиальный исполнительный орган не сформирован, поскольку его формирование не предусмотрено уставом организации.**

Лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа подконтрольной эмитенту организации:

ФИО	Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %	Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %
Латыпов Эмиль Навилевич	0	0

5.2. Сведения о рейтингах эмитента

В случае присвоения эмитенту и (или) ценным бумагам эмитента рейтинга (рейтингов) по каждому из известных эмитенту рейтингов за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг указываются:

1. Объект рейтинга (ценные бумаги и (или) их Эмитент): **Эмитент**

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): **кредитный рейтинг.**

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги Эмитента - вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации: **не применимо**

История изменения значений рейтинга за три последних завершенных отчетных года или за каждый заверченный отчетный год (если Эмитент осуществляет свою деятельность менее трех лет), а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

24.10.2023 присвоен рейтинг BBB-(RU), прогноз «Позитивный»

14.10.2024 присвоен рейтинг BBB-(RU), прогноз «Позитивный»

08.08.2025 присвоен рейтинг BBB (RU), прогноз «Стабильный»

Краткое описание значения рейтинга или адрес сайта в сети "Интернет", на котором в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения рейтинга: <https://www.acra-ratings.ru/criteria/>

Организация, присвоившая рейтинг:

Полное фирменное наименование: *Аналитическое кредитное рейтинговое агентство (Акционерное общество)*

Место нахождения: **125375, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, ПЕР БОЛЬШОЙ ГНЕЗДНИКОВСКИЙ, Д. 1, СТР. 2**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): **9705055855**

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): **5157746145167**

Иные сведения о рейтинге, указываемые Эмитентом по своему усмотрению: *отсутствуют.*

2. Объект рейтинга (ценные бумаги и (или) их Эмитент): **ценные бумаги**

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): **кредитный рейтинг.**

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги Эмитента - вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации: **биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав серии 001P-01, регистрационный номер выпуска 4B02-01-00060-L-001P от 24.11.2022, международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A105XF4. Международный код классификации финансовых инструментов (CFI) – DBFUFB.**

История изменения значений рейтинга за три последних завершённых отчетных года или за каждый завершённый отчетный год (если Эмитент осуществляет свою деятельность менее трех лет), а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга: **13.03.2023. присвоен рейтинг BBB- (RU), рейтинг отозван 12.03.2025 (ценные бумаги погашены 11.03.2025)**

Краткое описание значения рейтинга или адрес сайта в сети "Интернет", на котором в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения рейтинга: <https://www.acra-ratings.ru/criteria/115>

Организация, присвоившая рейтинг:

Полное фирменное наименование: *Аналитическое кредитное рейтинговое агентство (Акционерное общество)*

Место нахождения: **125375, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, ПЕР БОЛЬШОЙ ГНЕЗДНИКОВСКИЙ, Д. 1, СТР. 2**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): **9705055855**

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): **5157746145167**

Иные сведения о рейтинге, указываемые Эмитентом по своему усмотрению: *отсутствуют.*

3. Объект рейтинга (ценные бумаги и (или) их Эмитент): **ценные бумаги**

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): **кредитный рейтинг.**

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги Эмитента - вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации: **биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные серии 001P-02, регистрационный номер выпуска 4B02-02-00060-L-001P от 12.03.2024. Международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) – RU000A108132. Международный код классификации финансовых инструментов (CFI) – DBFUFB.**

История изменения значений рейтинга за три последних завершённых отчетных года или за каждый завершённый отчетный год (если Эмитент осуществляет свою деятельность менее трех лет), а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

15.03.2024 присвоен рейтинг BBB- (RU)

08.08.2025 присвоен рейтинг BBB (RU)

Рейтинг отозван 06.03.2026 (ценные бумаги погашены 05.03.2026)

Краткое описание значения рейтинга или адрес сайта в сети "Интернет", на котором в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения рейтинга: <https://www.acra-ratings.ru/criteria/115>

Организация, присвоившая рейтинг:

Полное фирменное наименование: *Аналитическое кредитное рейтинговое агентство (Акционерное общество)*

Место нахождения: *125375, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, ПЕР БОЛЬШОЙ ГНЕЗДНИКОВСКИЙ, Д. 1, СТР. 2*

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): *9705055855*

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): *5157746145167*

Иные сведения о рейтинге, указываемые Эмитентом по своему усмотрению: *отсутствуют.*

4. Объект рейтинга (ценные бумаги и (или) их Эмитент): *ценные бумаги*

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): *кредитный рейтинг.*

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги Эмитента - вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации: *биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные серии 001P-03, регистрационный номер выпуска 4B02-03-16806-A-001P от 31.01.2025. Международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) – RU000A10ATR2. Международный код классификации финансовых инструментов (CFI) – DBFUFB.*

История изменения значений рейтинга за три последних завершённых отчетных года или за каждый завершённый отчетный год (если Эмитент осуществляет свою деятельность менее трех лет), а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

06.02.2025 присвоен рейтинг BBB- (RU)

08.08.2025 присвоен рейтинг BBB (RU)

Краткое описание значения рейтинга или адрес сайта в сети "Интернет", на котором в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения рейтинга: <https://www.acra-ratings.ru/criteria/115>

Организация, присвоившая рейтинг:

Полное фирменное наименование: *Аналитическое кредитное рейтинговое агентство (Акционерное общество)*

Место нахождения: *125375, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, ПЕР БОЛЬШОЙ ГНЕЗДНИКОВСКИЙ, Д. 1, СТР. 2*

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): *9705055855*

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): *5157746145167*

Иные сведения о рейтинге, указываемые Эмитентом по своему усмотрению: *отсутствуют.*

5. Объект рейтинга (ценные бумаги и (или) их Эмитент): *ценные бумаги*

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): *кредитный рейтинг.*

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги Эмитента - вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации: *биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные серии 001P-04, регистрационный номер выпуска 4B02-04-16806-A-001P от 31.03.2025. Международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) – RU000A10B9Q9. Международный код классификации финансовых инструментов (CFI) – DBFUFB.*

История изменения значений рейтинга за три последних завершённых отчетных года или за каждый завершённый отчетный год (если Эмитент осуществляет свою деятельность менее трех лет), а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

09.04.2025 присвоен рейтинг BBB- (RU)

08.08.2025 присвоен рейтинг BBB (RU)

Краткое описание значения рейтинга или адрес сайта в сети "Интернет", на котором в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения рейтинга: <https://www.acra-ratings.ru/criteria/115> Организация, присвоившая рейтинг:

Полное фирменное наименование: *Аналитическое кредитное рейтинговое агентство (Акционерное общество)*

Место нахождения: *125375, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, ПЕР БОЛЬШОЙ ГНЕЗДНИКОВСКИЙ, Д. 1, СТР. 2*

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): *9705055855*

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): *5157746145167*

Иные сведения о рейтинге, указываемые Эмитентом по своему усмотрению: *отсутствуют.*

6.Объект рейтинга (ценные бумаги и (или) их Эмитент): *Эмитент*

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): *кредитный рейтинг.*

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги Эмитента - вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации: *не применимо*

История изменения значений рейтинга за три последних завершенных отчетных года или за каждый завершенный отчетный год (если Эмитент осуществляет свою деятельность менее трех лет), а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

15.04.2025 присвоен рейтинг BBB+ (RU), прогноз «Стабильный»

10.04.2026 присвоен рейтинг BBB+ (RU), прогноз «Позитивный»

Краткое описание значения рейтинга или адрес сайта в сети "Интернет", на котором в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения рейтинга: https://ratings.ru/files/methodologies/2026/Corps_Methodology_120326.pdf.

Организация, присвоившая рейтинг:

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги».*

Место нахождения: *115054, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Пятницкая, д. 71/5, стр. 4*

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии): *7704475853*

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии): *1197746086020*

Иные сведения о рейтинге, указываемые Эмитентом по своему усмотрению: *отсутствуют.*

5.3. Дополнительные сведения о деятельности эмитентов, являющихся специализированными обществами

Не применимо. Эмитент не является специализированным обществом.

5.4. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента

Настоящий Проспект составлен в отношении Биржевых облигаций, не конвертируемых в акции, в связи с чем сведения в данном пункте не указываются.

5.5. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента

Информация не указывается, поскольку Эмитент является акционерным обществом, осуществляющим раскрытие информации в соответствии с пунктом 4 статьи 30 Закона о РЦБ.

5.6. Сведения о выпусках ценных бумаг, за исключением акций

5.6.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены

Общее количество выпусков биржевых облигаций Эмитента, все ценные бумаги которых были погашены до даты утверждения Проспекта – 3, общей номинальной стоимостью 3 500 000 000 (Три миллиарда пятьсот миллионов) рублей.

5.6.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными

При наличии зарегистрированных и непогашенных выпусков ценных бумаг (за исключением акций), в отношении которых у эмитента отсутствует обязанность по раскрытию информации, указывается общее количество выпусков ценных бумаг эмитента каждого отдельного вида, а для облигаций - также их общий объем по номинальной стоимости. Такая информация указывается отдельно в зависимости от статуса эмиссии ценных бумаг (выпуск зарегистрирован, но его размещение не началось; выпуск находится в процессе размещения; размещение завершено):

выпуски ценных бумаг, в отношении которых у Эмитента отсутствует обязанность по раскрытию информации, отсутствуют.

При наличии зарегистрированных и непогашенных выпусков ценных бумаг (за исключением акций), в отношении которых у эмитента имеется обязанность по раскрытию информации, указывается адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрыты тексты решений о выпуске таких ценных бумаг:

у Эмитента присутствуют такие выпуски ценных бумаг, адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрыты тексты решений о выпуске таких ценных бумаг:
<https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=38535&type=7>

5.7. Сведения о неисполнении эмитентом обязательств по ценным бумагам, за исключением акций

В случае если обязательства эмитента по ценным бумагам (за исключением обязательств по выплате объявленных дивидендов), срок исполнения которых наступил, не исполнены или исполнены ненадлежащим образом, в том числе по вине эмитента (просрочка должника) или вине владельца ценных бумаг (просрочка кредитора), указываются следующие сведения: *факты неисполнения обязательств по ценным бумагам отсутствуют.*

5.8. Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев акций эмитента

Ценные бумаги, в отношении которых составлен Проспект не являются акциями (ценными бумагами, конвертируемыми в акции), в связи с чем информация в настоящем пункте не представляется.

5.9. Информация об аудиторе эмитента

В отношении каждого из аудиторов (аудиторских организаций) эмитента указывается следующая информация:

1. Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «1А Консалтинговая Группа»*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «1А Консалтинговая Группа»*

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): *5018007888*

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): *1025002035365*

Место нахождения аудитора: *127254, город Москва, ул. Руставели, д. 3 пом. корпус 7*

Отчетный год (годы) и (или) иной отчетный период (периоды) из числа последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) проверка отчетности эмитента: **2023 год;**

Вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность, консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность); промежуточная консолидированная финансовая отчетность, промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за последний заверченный отчетный период, состоящий из 3, 6 или 9 месяцев; вступительная бухгалтерская (финансовая) отчетность): **бухгалтерская (финансовая) отчетность в соответствии с ФСБУ по итогам деятельности за 2023 год;**

Сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги, которые оказывались (будут оказываться) эмитенту в течение последних трех завершенных отчетных лет и текущего года аудитором:

Аудитором не оказывались сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги.

На дату утверждения Проспекта между Эмитентом и аудитором отсутствуют договоренности об оказании сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг за 2026 год.

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора, в том числе сведения о наличии существенных интересов (взаимоотношений), связывающих с эмитентом (членами органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента) аудитора эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудитора, а также участников аудиторской группы, определяемой в соответствии с Международным стандартом контроля качества 1 "Контроль качества в аудиторских организациях, проводящих аудит и обзорные проверки финансовой отчетности, а также выполняющих прочие задания, обеспечивающие уверенность, и задания по оказанию сопутствующих услуг", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 9 января 2019 N 2н "О введении в действие международных стандартов аудита на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов Министерства финансов Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 31 января 2019 года N 53639: **факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудиторской организации отсутствуют. Существенные интересы (взаимоотношения), связывающие Эмитента (членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента) и аудитора Эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации, а также участников аудиторской группы, определяемой в соответствии с Международным стандартом контроля качества «Контроль качества в аудиторских организациях, проводящих аудит и обзорные проверки финансовой отчетности, а также выполняющих прочие задания, обеспечивающие уверенность, и задания по оказанию сопутствующих услуг», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 9 января 2019 N 2н «О введении в действие международных стандартов аудита на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов Министерства финансов Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 31 января 2019 года N 53639, отсутствуют.**

Меры, предпринятые эмитентом и аудитором эмитента для снижения влияния факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора: **факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудиторской организации от Эмитента, отсутствуют. В случае возникновения указанных факторов, Эмитентом и аудиторской организацией будут предприняты все возможные меры, которые позволили бы избежать появления вышеуказанных факторов. Эмитент и аудиторская организация в период осуществления аудиторской деятельности указанной организацией отслеживают соблюдение требований законодательства Российской Федерации. В соответствии с требованиями ст. 8 Федерального закона «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 №307-ФЗ аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента.**

Фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитором эмитента за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности эмитента за последний заверченный отчетный год, а также за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: *не применимо. За 2025 год указанная аудиторская организация не проводила аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности Эмитента, а также не оказывала сопутствующие аудиту и прочие, связанные с аудиторской деятельностью.*

Размер вознаграждения за оказанные аудитором эмитента услуги, выплата которого отложена или просрочена эмитентом, с отдельным указанием отложенного или просроченного вознаграждения за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: *вознаграждение аудиторской организации за оказанные Эмитенту услуги, выплата которого отложена или просрочена Эмитентом, отсутствует.*

В отношении аудитора эмитента, который проводил проверку консолидированной финансовой отчетности эмитента, дополнительно раскрывается фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом и подконтрольными эмитенту организациями, имеющими для него существенное значение, указанному аудитор за аудит (проверку), в том числе обязательный, консолидированной финансовой отчетности эмитента за последний заверченный отчетный год, и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: *не применимо. Указанная аудиторская организация не проводила проверки консолидированной финансовой отчетности Эмитента и не оказывала сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги за 2025 год.*

Описывается порядок выбора аудитора эмитента: *Эмитент вправе привлекать профессионального аудитора ((аудиторскую организацию)), не связанного имущественными интересами с Эмитентом, акционерами Эмитента и (или) генеральным директором Эмитента.*

Процедура конкурса, связанного с выбором аудитора эмитента, и его основные условия:

Эмитентом объявляется тендер на проведение аудита. С аудиторскими организациями, намеренными принять участие в тендере, проводятся предварительные встречи. Отбираются компании, допущенные к тендеру, с ними подписывается соглашение о неразглашении конфиденциальной информации. На основании заполненных Эмитентом опросных листов аудиторы (аудиторские организации) готовят коммерческие предложения. Все поступившие коммерческие предложения рассматриваются Эмитентом. Решение о выборе кандидатуры аудиторской организации принимается, основываясь на данных об объеме оказываемых услуг, цене услуг, рейтингу надежности и добросовестности аудиторской организации.

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора эмитента для утверждения общим собранием акционеров (участников, членов) эмитента, в том числе орган управления эмитента, принимающий решение о выдвижении кандидатуры аудитора эмитента:

Кандидатуру аудитора выдвигает генеральный директор. Комитет по аудиту и рискам при совете директоров Эмитента рассматривает ее, проверяет соблюдение принципа независимости внешнего аудитора и формирует предложение по назначению аудитора. Шкала и критерии оценки качества работы внешнего аудитора приведены в приложении 1 к Положению о комитете по аудиту.

Назначение аудиторской организации относится к компетенции общего собрания акционеров в соответствии с п. 8.5.16 Устава. Определение размера оплаты услуг аудиторской организации находится в компетенции совета директоров Эмитента в соответствии с п. 9.10.7 Устава.

2. Полное фирменное наименование: *Акционерное общество «Аудиторско-Консультационная Фирма «МИАН»*

Сокращенное фирменное наименование: *АО «АКФ «МИАН»,*

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): *7717089703*

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): **1027739837850**

Место нахождения аудитора: **123557, г. Москва, пер. Электрический, д. 3/10, стр. 1, этаж 4, помещ. V**

Отчетный год (годы) и (или) иной отчетный период (периоды) из числа последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) проверка отчетности эмитента: **2024 год;**

Вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность, консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность); промежуточная консолидированная финансовая отчетность, промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за последний заверченный отчетный период, состоящий из 3, 6 или 9 месяцев; вступительная бухгалтерская (финансовая) отчетность): **бухгалтерская (финансовая) отчетность в соответствии с ФСБУ по итогам деятельности за 2024 год;**

Сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги, которые оказывались (будут оказываться) эмитенту в течение последних трех завершенных отчетных лет и текущего года аудитором:

Аудитором не оказывались сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги.

На дату утверждения Проспекта между Эмитентом и аудитором отсутствуют договоренности об оказании сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг за 2026 год.

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора, в том числе сведения о наличии существенных интересов (взаимоотношений), связывающих с эмитентом (членами органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента) аудитора эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудитора, а также участников аудиторской группы, определяемой в соответствии с Международным стандартом контроля качества 1 "Контроль качества в аудиторских организациях, проводящих аудит и обзорные проверки финансовой отчетности, а также выполняющих прочие задания, обеспечивающие уверенность, и задания по оказанию сопутствующих услуг", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 9 января 2019 N 2н "О введении в действие международных стандартов аудита на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов Министерства финансов Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 31 января 2019 года N 53639: **факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудиторской организации отсутствуют. Существенные интересы (взаимоотношения), связывающие Эмитента (членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента) и аудитора Эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации, а также участников аудиторской группы, определяемой в соответствии с Международным стандартом контроля качества «Контроль качества в аудиторских организациях, проводящих аудит и обзорные проверки финансовой отчетности, а также выполняющих прочие задания, обеспечивающие уверенность, и задания по оказанию сопутствующих услуг», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 9 января 2019 N 2н «О введении в действие международных стандартов аудита на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов Министерства финансов Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 31 января 2019 года N 53639, отсутствуют.**

Меры, предпринятые эмитентом и аудитором эмитента для снижения влияния факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора: **факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудиторской организации от Эмитента, отсутствуют. В случае возникновения указанных факторов, Эмитентом и аудиторской организацией будут предприняты все возможные меры, которые позволили бы избежать появления вышеуказанных факторов. Эмитент и аудиторская организация в период осуществления**

аудиторской деятельности указанной организацией отслеживают соблюдение требований законодательства Российской Федерации. В соответствии с требованиями ст. 8 Федерального закона «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 №307-ФЗ аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента.

Фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору эмитента за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности эмитента за последний заверченный отчетный год, а также за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: не применимо. За 2025 год указанная аудиторская организация не проводила аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности Эмитента, а также не оказывала сопутствующие аудиту и прочие, связанные с аудиторской деятельностью, услуги.

Размер вознаграждения за оказанные аудитором эмитента услуги, выплата которого отложена или просрочена эмитентом, с отдельным указанием отложенного или просроченного вознаграждения за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: вознаграждение аудиторской организации за оказанные Эмитенту услуги, выплата которого отложена или просрочена Эмитентом, отсутствует.

В отношении аудитора эмитента, который проводил проверку консолидированной финансовой отчетности эмитента, дополнительно раскрывается фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом и подконтрольными эмитенту организациями, имеющими для него существенное значение, указанному аудитору за аудит (проверку), в том числе обязательный, консолидированной финансовой отчетности эмитента за последний заверченный отчетный год, и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: не применимо. Указанная аудиторская организация не проводила проверки консолидированной финансовой отчетности Эмитента и не оказывала сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги за 2025 год.

Описывается порядок выбора аудитора эмитента: Эмитент вправе привлекать профессионального аудитора (аудиторскую организацию), не связанного имущественными интересами с Эмитентом, акционерами Эмитента и (или) генеральным директором Эмитента.

Процедура конкурса, связанного с выбором аудитора эмитента, и его основные условия:

Эмитентом объявляется тендер на проведение аудита. С аудиторскими организациями, намеренными принять участие в тендере, проводятся предварительные встречи. Отбираются компании, допущенные к тендеру, с ними подписывается соглашение о неразглашении конфиденциальной информации. На основании заполненных Эмитентом опросных листов аудиторы (аудиторские организации) готовят коммерческие предложения. Все поступившие коммерческие предложения рассматриваются Эмитентом. Решение о выборе кандидатуры аудиторской организации принимается, основываясь на данных об объеме оказываемых услуг, цене услуг, рейтингу надежности и добросовестности аудиторской организации.

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора эмитента для утверждения общим собранием акционеров (участников, членов) эмитента, в том числе орган управления эмитента, принимающий решение о выдвижении кандидатуры аудитора эмитента:

Кандидатуру аудитора выдвигает генеральный директор. Комитет по аудиту и рискам при совете директоров Эмитента рассматривает ее, проверяет соблюдение принципа независимости внешнего аудитора и формирует предложение по назначению аудитора. Шкала и критерии оценки качества работы внешнего аудитора приведены в приложении 1 к Положению о комитете по аудиту.

Назначение аудиторской организации относится к компетенции общего собрания акционеров в соответствии с п. 8.5.16 устава. Определение размера оплаты услуг аудиторской

организации находится в компетенции совета директоров Эмитента в соответствии с п. 9.10.7 Устава.

3. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «ФинЭкспертиза»**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **7708096662**

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): **1027739127734**

Место нахождения аудитора: **127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, этаж 6, помещение I, комната 29**

отчетный год (годы) и (или) иной отчетный период (периоды) из числа последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) проверка отчетности эмитента: **2025 год.**

На дату утверждения Проспекта между Эмитентом и аудитором отсутствуют договоренности об оказании услуг по аудиту за 2026 год. Эмитентом не избран аудитор бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ФСБУ за 2026 г.

вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность, консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность); промежуточная консолидированная финансовая отчетность, промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за последний заверченный отчетный период, состоящий из 3, 6 или 9 месяцев; вступительная бухгалтерская (финансовая) отчетность): **бухгалтерская (финансовая) отчетность в соответствии с ФСБУ по итогам деятельности за 2025 год;**

сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги, которые оказывались (будут оказываться) эмитенту в течение последних трех завершенных отчетных лет и текущего года аудитором:

Аудитором не оказывались сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги.

На дату утверждения Проспекта между Эмитентом и аудитором отсутствуют договоренности об оказании сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг за 2026 год.

факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора, в том числе сведения о наличии существенных интересов (взаимоотношений), связывающих с эмитентом (членами органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента) аудитора эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудитора, а также участников аудиторской группы, определяемой в соответствии с Международным стандартом контроля качества 1 "Контроль качества в аудиторских организациях, проводящих аудит и обзорные проверки финансовой отчетности, а также выполняющих прочие задания, обеспечивающие уверенность, и задания по оказанию сопутствующих услуг", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 9 января 2019 N 2н "О введении в действие международных стандартов аудита на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов Министерства финансов Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 31 января 2019 года N 53639: **факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудиторской организации отсутствуют. Существенные интересы (взаимоотношения), связывающие Эмитента (членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента) и аудитора Эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации, а также участников аудиторской группы, определяемой в соответствии с Международным стандартом контроля качества 1 «Контроль качества в аудиторских организациях, проводящих аудит и обзорные проверки финансовой отчетности, а также выполняющих прочие задания, обеспечивающие уверенность, и задания по оказанию сопутствующих услуг», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 9 января 2019 N 2н «О введении в действие**

международных стандартов аудита на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов Министерства финансов Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 31 января 2019 года N 53639, отсутствуют.

меры, предпринятые эмитентом и аудитором эмитента для снижения влияния факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора: *факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудиторской организации от Эмитента, отсутствуют. В случае возникновения указанных факторов, Эмитентом и аудиторской организацией будут предприняты все возможные меры, которые позволили бы избежать появления вышеуказанных факторов. Эмитент и аудиторская организация в период осуществления аудиторской деятельности указанной организацией отслеживают соблюдение требований законодательства Российской Федерации. В соответствии с требованиями ст. 8 Федерального закона «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 №307-ФЗ аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента.*

фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору эмитента за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности эмитента за последний заверченный отчетный год, а также за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: *1 330 600 рублей (Один миллион триста тридцать тысяч шестьсот рублей ноль копеек), в т.ч. НДС 228 600,00 рублей.*

размер вознаграждения за оказанные аудитором эмитента услуги, выплата которого отложена или просрочена эмитентом, с отдельным указанием отложенного или просроченного вознаграждения за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: *вознаграждение аудиторской организации за оказанные Эмитенту услуги, выплата которого отложена или просрочена Эмитентом, отсутствует.*

В отношении аудитора эмитента, который проводил проверку консолидированной финансовой отчетности эмитента, дополнительно раскрывается фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом и подконтрольными эмитенту организациями, имеющими для него существенное значение, указанному аудитору за аудит (проверку), в том числе обязательный, консолидированной финансовой отчетности эмитента за последний заверченный отчетный год, и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: *не применимо. Указанная аудиторская организация не проводила проверки консолидированной финансовой отчетности Эмитента и не оказывала сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги за 2025 год.*

Описывается порядок выбора аудитора эмитента: *Эмитент вправе привлекать профессионального аудитора (аудиторскую организацию), не связанного имущественными интересами с Эмитентом, акционерами Эмитента и (или) генеральным директором Эмитента.*

процедура конкурса, связанного с выбором аудитора эмитента, и его основные условия:

Эмитентом объявляется тендер на проведение аудита. С аудиторскими организациями, намеренными принять участие в тендере, проводятся предварительные встречи. Отбираются компании, допущенные к тендеру, с ними подписывается соглашение о неразглашении конфиденциальной информации. На основании заполненных Эмитентом опросных листов аудиторы (аудиторские организации) готовят коммерческие предложения. Все поступившие коммерческие предложения рассматриваются Эмитентом. Решение о выборе кандидатуры аудиторской организации принимается, основываясь на данных об объеме оказываемых услуг, цене услуг, рейтингу надежности и добросовестности аудиторской организации.

процедура выдвижения кандидатуры аудитора эмитента для утверждения общим собранием акционеров (участников, членов) эмитента, в том числе орган управления эмитента, принимающий решение о выдвижении кандидатуры аудитора эмитента:

Кандидатуру аудитора выдвигает генеральный директор. Комитет по аудиту и рискам при совете директоров Эмитента рассматривает ее, проверяет соблюдение принципа независимости внешнего аудитора и формирует предложение по назначению аудитора. Шкала и критерии оценки качества работы внешнего аудитора приведены в приложении 1 к Положению о комитете по аудиту.

Назначение аудиторской организации относится к компетенции общего собрания акционеров в соответствии с п. 8.5.16 устава. Определение размера оплаты услуг аудиторской организации находится в компетенции совета директоров Эмитента в соответствии с п. 9.10.7 Устава.

4. Полное фирменное наименование: ***Акционерное общество «Бетерра»***

Сокращенное фирменное наименование: ***АО «Бетерра»***

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): ***7704154440***

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): ***1027700115409***

Место нахождения аудитора: ***125167, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 47, стр.3***

Отчетный год (годы) и (или) иной отчетный период (периоды) из числа последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) проверка отчетности эмитента:

2023 год, 6 мес. 2024 года и 2024 год, 6 мес. 2025 года и 2025 год, 6 мес. 2026 года и 2026 год

Вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность, консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность); промежуточная консолидированная финансовая отчетность, промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за последний заверченный отчетный период, состоящий из 3, 6 или 9 месяцев; вступительная бухгалтерская (финансовая) отчетность):

консолидированная финансовая отчетность в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за 2023г., 2024г., 2025г. и 2026г.;

Сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги, которые оказывались (будут оказываться) эмитенту в течение последних трех заверченных отчетных лет и текущего года аудитором:

обзорная проверка промежуточной консолидированной финансовой отчетности, составленной в соответствии с МСФО, за 6 месяцев 2024 года;

обзорная проверка промежуточной консолидированной финансовой отчетности, составленной в соответствии с МСФО, за 6 месяцев 2025 года;

обзорная проверка промежуточной консолидированной финансовой отчетности, составленной в соответствии с МСФО, за 6 месяцев 2026 года.

Аудитором не оказывались и не планируются к оказанию иные сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги.

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора, в том числе сведения о наличии существенных интересов (взаимоотношений), связывающих с эмитентом (членами органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента) аудитора эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудитора, а также участников аудиторской группы, определяемой в соответствии с Международным стандартом контроля качества 1 "Контроль качества в аудиторских организациях, проводящих аудит и обзорные проверки финансовой отчетности, а также выполняющих прочие задания, обеспечивающие уверенность, и задания по оказанию сопутствующих услуг", введенным

в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 9 января 2019 N 2н "О введении в действие международных стандартов аудита на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов Министерства финансов Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 31 января 2019 года N 53639: **факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудиторской организации отсутствуют. Существенные интересы (взаимоотношения), связывающие Эмитента (членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента) и аудитора Эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации, а также участников аудиторской группы, определяемой в соответствии с Международным стандартом контроля качества 1 «Контроль качества в аудиторских организациях, проводящих аудит и обзорные проверки финансовой отчетности, а также выполняющих прочие задания, обеспечивающие уверенность, и задания по оказанию сопутствующих услуг», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 9 января 2019 N 2н «О введении в действие международных стандартов аудита на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов Министерства финансов Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 31 января 2019 года N 53639, отсутствуют.**

Меры, предпринятые эмитентом и аудитором эмитента для снижения влияния факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора: **факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудиторской организации от Эмитента, отсутствуют. В случае возникновения указанных факторов, Эмитентом и аудиторской организацией будут предприняты все возможные меры, которые позволили бы избежать появления вышеуказанных факторов. Эмитент и аудиторская организация в период осуществления аудиторской деятельности указанной организацией отслеживают соблюдение требований законодательства Российской Федерации. В соответствии с требованиями ст. 8 Федерального закона «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 №307-ФЗ аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента.**

Фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору эмитента за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности эмитента за последний заверченный отчетный год, а также за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: **стоимость услуг аудита консолидированной отчетности Эмитента за 2025 г. составила 5 490 000 руб., включая налог на добавленную стоимость; стоимость услуг обзорной проверки сокращенной промежуточной консолидированной отчетности за шесть месяцев 2025 года составляет 3 240 000 руб., включая налог на добавленную стоимость. Указанные вознаграждения выплачены Эмитентом в полном объеме.**

Размер вознаграждения за оказанные аудитором эмитента услуги, выплата которого отложена или просрочена эмитентом, с отдельным указанием отложенного или просроченного вознаграждения за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: **вознаграждение аудиторской организации за оказанные Эмитенту услуги, выплата которого отложена или просрочена Эмитентом, отсутствует.**

В отношении аудитора эмитента, который проводил проверку консолидированной финансовой отчетности эмитента, дополнительно раскрывается фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом и подконтрольными эмитенту организациями, имеющими для него существенное значение, указанному аудитору за аудит (проверку), в том числе обязательный, консолидированной финансовой отчетности эмитента за последний заверченный отчетный год, и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: **размер вознаграждения, выплаченного Эмитентом за аудит (проверку), в том числе обязательный, консолидированной финансовой отчетности Эмитента - 5 490 000 рублей (включая НДС). Размер вознаграждения, выплаченного Эмитентом за проведение обзорной проверки, сокращенной промежуточной консолидированной отчетности за шесть**

месяцев 2025 года, составляет 3 240 000 руб., включая налог на добавленную стоимость. Вознаграждение аудитор Эмитента подконтрольными Эмитенту организациями, имеющими для него существенное значение, за аудит (проверку) консолидированной финансовой отчетности Эмитента, и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг за последний заверченный отчетный год не выплачивалось.

Описывается порядок выбора аудитора эмитента: *Эмитент вправе привлекать профессионального аудитора (аудиторскую организацию), не связанного имущественными интересами с Эмитентом, акционерами Эмитента и (или) генеральным директором Эмитента.*

Процедура конкурса, связанного с выбором аудитора эмитента, и его основные условия:

Эмитентом объявляется тендер на проведение аудита. С аудиторскими организациями, намеренными принять участие в тендере, проводятся предварительные встречи. Отбираются компании, допущенные к тендеру, с ними подписывается соглашение о неразглашении конфиденциальной информации. На основании заполненных Эмитентом опросных листов аудиторы (аудиторские организации) готовят коммерческие предложения. Все поступившие коммерческие предложения рассматриваются Эмитентом. Решение о выборе кандидатуры аудиторской организации принимается, основываясь на данных об объеме оказываемых услуг, цене услуг, рейтингу надежности и добросовестности аудиторской организации.

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора эмитента для утверждения общим собранием акционеров (участников, членов) эмитента, в том числе орган управления эмитента, принимающий решение о выдвижении кандидатуры аудитора

Кандидатуру аудитора выдвигает генеральный директор. Комитет по аудиту и рискам при совете директоров Эмитента рассматривает ее, проверяет соблюдение принципа независимости внешнего аудитора и формирует предложение по назначению аудитора. Шкала и критерии оценки качества работы внешнего аудитора приведены в приложении 1 к Положению о комитете по аудиту.

Назначение аудиторской организации относится к компетенции общего собрания акционеров в соответствии с п. 8.5.16 устава. Определение размера оплаты услуг аудиторской организации находится в компетенции совета директоров Эмитента в соответствии с п. 9.10.7 Устава.

5.10. Иная информация об эмитенте

Иная информация отсутствует.

Раздел 6. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность), бухгалтерская (финансовая) отчетность

6.1. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность)

Состав консолидированной финансовой отчетности эмитента, содержащейся в проспекте ценных бумаг:

годовая консолидированная финансовая отчетность эмитента за три последних заверченных отчетных года вместе с аудиторским заключением в отношении указанной годовой консолидированной финансовой отчетности:

Состав консолидированной финансовой отчетности ООО «ГЛОРАКС» за 2023 год вместе с аудиторским заключением:

- Аудиторское заключение независимого аудитора;
- Консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2023 г.;

- *Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2023 год;*
- *Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2023 год;*
- *Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2023 год;*
- *Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2023 год.*

Состав консолидированной финансовой отчетности АО «ГЛОРАКС» за 2024 год вместе с аудиторским заключением:

- *Аудиторское заключение независимого аудитора;*
- *Консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2024 г.;*
- *Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2024 год;*
- *Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2024 год;*
- *Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2024 год;*
- *Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год.*

Состав консолидированной финансовой отчетности ПАО «ГЛОРАКС» за 2025 год вместе с аудиторским заключением:

- *Аудиторское заключение независимого аудитора;*
- *Консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2025 г.;*
- *Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2025 год;*
- *Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2025 год;*
- *Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2025 год;*
- *Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год.*

Эмитенты, которые обязаны раскрывать годовую консолидированную финансовую отчетность, вправе привести в проспекте ценных бумаг ссылку на страницу в сети Интернет, на которой опубликована годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента: *годовые консолидированные финансовые отчетности Эмитента за 2023, 2024 и 2025 годы вместе с аудиторскими заключениями независимых аудиторов опубликованы по адресу:*

<https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=38535&type=4>

Раскрытая информация, на которую дается ссылка, не изменилась и является актуальной на дату утверждения Проспекта.

промежуточная консолидированная финансовая отчетность эмитента за отчетный период, состоящий из 6 месяцев текущего года:

На дату утверждения настоящего Проспекта сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность Эмитента не составлена Эмитентом, поскольку срок для составления указанной отчетности на дату утверждения Проспекта ценных бумаг не истек.

6.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Указывается состав бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, содержащейся в проспекте ценных бумаг:

годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 3 последних завершенных отчетных года вместе с аудиторским заключением в отношении указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности:

Состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ГЛОРАКС» за 2023 год:

- *Аудиторское заключение независимого аудитора;*
- *Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2023 год:*
- *Бухгалтерский баланс;*
- *Отчет о финансовых результатах;*
- *Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах;*

- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «ГЛОРАКС» за 2024 год:

- Аудиторское заключение независимого аудитора;
- Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2024 год:
- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ПАО «ГЛОРАКС» за 2025 год:

- Аудиторское заключение независимого аудитора;
- Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год:
- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Эмитенты, которые обязаны раскрывать годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, вправе привести в проспекте ценных бумаг ссылку на страницу в сети "Интернет", на которой опубликована годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента: *годовые бухгалтерские (финансовые) отчетности Эмитента за 2023, 2025 годы вместе с аудиторскими заключениями независимых аудиторов опубликованы по адресу:* <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=38535&type=3>

Раскрытая информация, на которую дается ссылка, не изменилась и является актуальной на дату утверждения Проспекта.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента за 2024 год с аудиторским заключением приведена в приложении №1 к Проспекту.

промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента, составленная за последний заверченный отчетный период, состоящий из 3, 6 или 9 месяцев отчетного года, а если в отношении указанной отчетности проведен аудит - вместе с аудиторским заключением. Эмитенты, которые обязаны раскрывать промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, вправе привести в проспекте ценных бумаг ссылку на страницу в сети Интернет, на которой опубликована промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента:

Состав промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента за 3 месяца 2026 г., составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации⁴:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;

⁴ Настоящим Эмитент сообщает, что в бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, составленной за 3 месяца 2026 года, допущена техническая ошибка, а именно: ошибочно проставлена отметка о том, что указанная отчетность подлежит обязательному аудиту. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и внутренними документами Эмитента обязательный аудит промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента не предусмотрен; решение о проведении аудита промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента руководством Эмитента и общим собранием акционеров Эмитента не принималось.

- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента за 3 месяца 2026 г. опубликована по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=38535&type=3>.

Раскрытая информация, на которую дается ссылка, не изменилась и является актуальной на дату утверждения Проспекта.

Раздел 7. Сведения о ценных бумагах, в отношении которых составлен проспект

Настоящий Проспект составлен в отношении Программы, в связи с этим, вместо сведений, предусмотренных разделом 7 Приложения 2 к Положению о раскрытии информации, указываются сведения, предусмотренные Программой.

7.1. Вид, категория (тип), иные идентификационные признаки ценных бумаг

Указываются вид ценных бумаг (акции, облигации, российские депозитарные расписки, опционы эмитента), категория (тип) - для акций; иные идентификационные признаки размещаемых ценных бумаг (серия (при наличии), конвертируемые или неконвертируемые, процентные, дисконтные и так далее).

Вид ценных бумаг: **Биржевые облигации**

Иные идентификационные признаки облигаций, размещаемых в рамках программы облигаций: **неконвертируемые бездокументарные.**

7.2. Указание на способ учета прав

Предусмотрен централизованный учет прав на Биржевые облигации.

Депозитарий, который будет осуществлять централизованный учет прав:

Полное фирменное наименование: **Небанковская кредитная организация акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»**

Место нахождения: **Российская Федерация, город Москва**

ОГРН: **1027739132563**

7.3. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска

Указывается номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска или указывается, что для данного вида ценных бумаг наличие номинальной стоимости ценных бумаг законодательством Российской Федерации не предусмотрено.

Номинальная стоимость каждой Биржевой облигации Программой не определяется.

Максимальная сумма номинальных стоимостей Биржевых облигаций, составляет 30 000 000 000 (Тридцать миллиардов) российских рублей включительно или эквивалент этой суммы в иностранной валюте, рассчитываемый по курсу Банка России на дату подписания Решения о выпуске.

В случае если эмитентом облигаций предусматривается индексация номинальной стоимости облигации, указывается порядок такой индексации: **Индексация номинальной стоимости Биржевых облигаций не предусмотрена.**

7.4. Права владельца каждой ценной бумаги выпуска

Указываются права владельцев ценных бумаг выпуска в зависимости от их вида, категории (типа).

7.4.1. Права владельца обыкновенных акций

Не применимо

7.4.2. Права владельца привилегированных акций

Не применимо

7.4.3. Права владельца облигаций

Указывается право владельца облигации на получение от эмитента в предусмотренный ею срок номинальной стоимости облигации либо получения иного имущественного эквивалента, а также может быть указано право на получение установленного в ней процента либо иных имущественных прав.

Права владельцев Биржевых облигаций Программой не определяются.

7.4.3.1. В случае предоставления обеспечения по облигациям выпуска указываются права владельцев облигаций, возникающие из такого обеспечения, в соответствии с условиями обеспечения, указанными в решении о выпуске облигаций, а также то, что с переходом прав на облигацию с обеспечением к новому владельцу (приобретателю) переходят все права, вытекающие из такого обеспечения. Указывается, что передача прав, возникших из предоставленного обеспечения, без передачи прав на облигацию является недействительной.

Предоставление обеспечения по Биржевым облигациям не предусмотрено.

7.4.3.2. Для структурных облигаций указывается право владельцев структурных облигаций на получение выплат по ним в зависимости от наступления или ненаступления одного или нескольких обстоятельств, предусмотренных решением о выпуске структурных облигаций.

Биржевые облигации не являются структурными облигациями.

7.4.3.3. Для облигаций без срока погашения указывается данное обстоятельство. Указывается право эмитента отказаться в одностороннем порядке от выплаты процентов по таким облигациям, в случае если такое право предусматривается решением о выпуске облигаций.

Биржевые облигации не являются облигациями без срока погашения.

7.4.3.4. Для облигаций с ипотечным покрытием указываются права владельцев облигаций, возникающие из залога ипотечного покрытия, в соответствии с условиями такого залога, указанными в решении о выпуске облигаций, а также то, что с переходом прав на облигацию с ипотечным покрытием к новому владельцу (приобретателю) переходят все права, вытекающие из залога ипотечного покрытия. Указывается на то, что передача прав, возникших из залога ипотечного покрытия, без передачи прав на облигацию с ипотечным покрытием является недействительной.

Биржевые облигации не являются облигациями с ипотечным покрытием.

7.4.4. Права владельца опционов эмитента

Не применимо.

7.4.5. Права владельца российских депозитарных расписок

Не применимо.

7.4.6. Дополнительные сведения о правах владельца конвертируемых ценных бумаг

Не применимо. Биржевые облигации не являются конвертируемыми ценными бумагами.

7.4.7. Дополнительные сведения о правах владельцев ценных бумаг, предназначенных для квалифицированных инвесторов

Не применимо.

Биржевые облигации не являются ценными бумагами, предназначенными для квалифицированных инвесторов.

7.5. Порядок и условия погашения и выплаты доходов по облигациям

7.5.1. Форма погашения облигаций

Указывается форма погашения облигаций (денежные средства, имущество, конвертация), а также возможность и условия выбора владельцами облигаций формы их погашения.

Погашение Биржевых облигаций производится денежными средствами.

Возможность и условия выбора владельцами Биржевых облигаций формы их погашения не предусмотрены.

7.5.2. Срок погашения облигаций

Указывается срок (дата) погашения облигаций или порядок его определения или указывается, что по облигациям не определяется срок погашения.

Максимальный срок погашения Биржевых облигаций составляет 3 640 (Три тысячи шестьсот сорок) дней с даты начала размещения соответствующего выпуска Биржевых облигаций.

7.5.3. Порядок и условия погашения облигаций

Порядок и условия погашения Биржевых облигаций Программой не определяются.

7.5.3.1. Порядок определения выплат по каждой структурной облигации при ее погашении

Биржевые облигации не являются структурными облигациями.

7.5.4. Порядок определения дохода, выплачиваемого по каждой облигации

Указывается размер дохода или порядок его определения, в том числе размер дохода, выплачиваемого по каждому купону, или порядок его определения.

В случае если доход по облигациям выплачивается за определенные периоды (купонные периоды), указываются такие периоды или порядок их определения.

Размер дохода по Биржевым облигациям или порядок его определения Программой не определяются.

В случае если размер дохода (купона) по облигациям или порядок его определения и (или) числовые значения (параметры, условия) обстоятельств, от наступления или ненаступления которых зависит осуществление выплаты дохода (купона) по облигации, или порядок их определения устанавливаются уполномоченным органом эмитента облигаций, указывается порядок раскрытия (предоставления) информации о размере дохода (купона) по облигациям или о порядке его определения и (или) об этих значениях (параметрах, условиях) или о порядке их определения.

Биржевые облигации не являются структурными облигациями.

7.5.5. Порядок и срок выплаты дохода по облигациям

Указываются:

срок (дата) выплаты дохода по облигациям или порядок его определения;

порядок выплаты дохода по облигациям, в том числе порядок выплаты (передачи) дохода по облигациям в неденежной форме в случае, если по облигациям предусматривается доход в неденежной форме;

сведения о том, что передача денежных выплат при выплате дохода по облигациям осуществляется депозитарием в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 8.7

Федерального закона "О рынке ценных бумаг", с особенностями в зависимости от способа учета прав на облигации.

Срок выплаты дохода по Биржевым облигациям или порядок его определения, а также порядок выплаты дохода Программой не определяются.

7.5.6. Порядок и условия досрочного погашения облигаций

Предусмотрена возможность досрочного погашения Биржевых облигаций по усмотрению Эмитента.

Возможность досрочного погашения Биржевых облигаций по требованию их владельцев Программой не определяется.

Вне зависимости от вышеизложенного, в случаях, предусмотренных федеральными законами, владельцы Биржевых облигаций имеют право требовать их досрочного погашения до наступления срока погашения. В этом случае требования о досрочном погашении Биржевых облигаций предъявляются их владельцами в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг».

Для облигаций без срока погашения указывается, что владельцы облигаций не вправе предъявлять требование о досрочном погашении таких облигаций, в том числе по основаниям, предусмотренным статьей 17.1 Федерального закона "О рынке ценных бумаг" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 17, ст. 1918; 2018, N 53, ст. 8440).

Биржевые облигации не являются облигациями без определения срока погашения.

Для облигаций, эмитент которых идентифицирует выпуск облигаций с использованием слов "зеленые облигации", "адаптационные облигации", "социальные облигации", "облигации устойчивого развития", "инфраструктурные облигации", указывается право владельцев облигаций требовать досрочного погашения принадлежащих им облигаций в случае нарушения условия о целевом использовании денежных средств, полученных от размещения облигаций, определенного в соответствии с решением о выпуске облигаций, либо указывается на то, что такое право владельцам облигаций не предоставляется.

Программой указанная идентификация Биржевых облигаций не определяется.

7.5.7. Сведения о платежных агентах по облигациям

Сведения о платежных агентах Программой не определяются.

7.5.8. Прекращение обязательств кредитной организации - эмитента по выплате суммы основного долга и невыплаченного процента (купона) по облигациям, а также по финансовым санкциям за неисполнение обязательств по облигациям

Не применимо. Эмитент не является кредитной организацией.

7.5.8.1. Прекращение обязательств по облигациям

Возможность прекращения обязательств по Биржевым облигациям не предусматривается.

7.5.8.2. Прощение долга по облигациям субординированного облигационного займа

Возможность прощения долга по Биржевым облигациям не предусматривается.

7.6. Сведения о приобретении облигаций

Указывается возможность приобретения облигаций эмитентом по соглашению с их владельцами и (или) по требованию владельцев облигаций с возможностью их последующего обращения. В случае установления такой возможности указываются также порядок и условия приобретения облигаций, включая срок (порядок определения срока) приобретения облигаций, порядок принятия уполномоченным органом эмитента решения о приобретении облигаций, порядок раскрытия (предоставления) эмитентом информации об условиях и итогах приобретения облигаций, а также иные условия приобретения облигаций.

В случае если возможность приобретения облигаций эмитентом не предусматривается, указывается на это обстоятельство.

По усмотрению эмитента указывается на возможность подачи требования о приобретении облигаций путем подачи заявки в порядке, определенном правилами организатора торговли.

Программой возможность (обязанность) приобретения Эмитентом Биржевых облигаций по соглашению с их владельцами и (или) по требованию их владельцев не определяется.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, владельцы Биржевых облигаций имеют право требовать приобретения Эмитентом Биржевых облигаций в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации.

7.7. Дополнительные сведения о зеленых облигациях, социальных облигациях, облигациях устойчивого развития, инфраструктурных облигациях, адаптационных облигациях, облигациях, связанных с целями устойчивого развития, облигациях климатического перехода

Программой указанная идентификация Биржевых облигаций не устанавливается.

7.8. Сведения о представителе владельцев облигаций

Представитель владельцев Биржевых облигаций Программой не определяется.

7.8(1). Сведения о компетенции общего собрания владельцев облигаций

Сведения не указываются.

Регистрация Проспекта не осуществляется в отношении конкретного выпуска Биржевых облигаций.

Указанная информация Программой не определяется.

7.9. Дополнительные сведения о российских депозитарных расписках

Сведения не указываются. Проспект составлен в отношении Биржевых облигаций.

7.10. Иные сведения.

1. В случае изменения императивных требований действующего законодательства Российской Федерации и (или) нормативных актов в сфере финансовых рынков после утверждения Программы, подписания Решения о выпуске или Условий размещения, положения (требования, условия), закрепленные Программой, Решением о выпуске или Условиями размещения, будут действовать с учетом изменившихся действующих императивных требований законодательства Российской Федерации и (или) нормативных актов в сфере финансовых рынков.

2. Сведения в отношении наименований, мест нахождения, лицензий и других реквизитов обществ (организаций), указанных в Программе, Решении о выпуске и Условиях размещения, представлены в соответствии действующими на момент утверждения Программы, подписания Решения о выпуске или Условий размещения редакциями их учредительных/уставных документов и (или) других соответствующих документов.

В случае изменения наименований, мест нахождения, лицензий и других реквизитов обществ (организаций), указанных в Программе, Решении о выпуске и Условиях размещения, данную информацию следует читать с учетом соответствующих изменений.

3. В случае прекращения деятельности НРД в связи с его реорганизацией централизованный учет прав на Биржевые облигации будет осуществляться его правопреемником. В тех случаях, когда упоминается НРД, подразумевается НРД или его правопреемник.

В случае прекращения деятельности Московской Биржи в связи с ее реорганизацией размещение Биржевых облигаций будет осуществляться на организованных торгах организатора торговли, являющегося ее правопреемником, в соответствии с законодательством Российской Федерации и внутренними документами, регулирующими деятельность такого организатора торговли. В тех случаях, когда упоминается Московская Биржа, подразумевается Московская Биржа или ее правопреемник.

4. Депозитарий и депонент самостоятельно оценивают и несут риск того, что личный закон кредитной организации, в которой им открыт банковский счет в валюте, в которой производятся расчеты по Биржевым облигациям, или личный закон кредитной организации, по корреспондентскому счету которой должны пройти выплаты доходов по Биржевым облигациям в денежной форме и иные причитающиеся владельцам таких ценных бумаг денежные выплаты, либо запрет или иное ограничение, наложенные государственными или иными уполномоченными органами, могут запрещать такой кредитной организации участвовать в переводе средств, предназначенных для указанных выплат по Биржевым облигациям.

Приобретатель Биржевых облигаций самостоятельно оценивает и несет риск того, что личный закон депозитария, в котором ему открыт счет депо, предназначенный для учета прав на Биржевые облигации или личный закон депозитария, по счету депо которого должна пройти транзакция с Биржевыми облигациями, либо запрет или иное ограничение, наложенные государственными или иными уполномоченными органами, могут запрещать данному депозитарию содействовать финансированию посредством сделок с Биржевыми облигациями Эмитента.

Приобретатель Биржевых облигаций самостоятельно оценивает и несет риск того, что его личный закон, запрет или иное ограничение, наложенные государственными или иными уполномоченными органами могут запрещать ему инвестировать денежные средства в Биржевые облигации или личный закон кредитной организации, в которой такое лицо открывает банковский счет или личный закон кредитной организации, по корреспондентскому счету которой должны пройти выплаты доходов по Биржевым облигациям в денежной форме и иные причитающиеся владельцу таких ценных бумаг денежные выплаты, либо запрет или иное ограничение, наложенные государственными или иными уполномоченными органами, могут запрещать таким кредитным организациям участвовать в переводе средств, предназначенных для указанных выплат по Биржевым облигациям.

Раздел 8. Условия размещения ценных бумаг

Настоящий Проспект составлен в отношении Программы, в связи с этим, вместо сведений, предусмотренных разделом 8 Приложения 2 к Положению о раскрытии информации, указываются сведения, предусмотренные Программой.

8.1. Количество размещаемых эмиссионных ценных бумаг

Количество Биржевых облигаций Программой не определяется.

8.2. Срок размещения ценных бумаг

Сроки размещения или порядок их определения Программой не определяются.

8.3. Порядок приобретения ценных бумаг при их размещении

8.3.1. Способ размещения ценных бумаг

Открытая подписка.

8.3.2. Порядок размещения ценных бумаг

8.3.2.1. Указывается порядок и условия заключения договоров, направленных на отчуждение ценных бумаг первым владельцам в ходе их размещения (форма и способ заключения договоров, место и дата (порядок определения даты) их заключения, а если заключение договоров осуществляется посредством подачи и удовлетворения заявок - порядок и способ подачи (направления) заявок, требования к содержанию заявок и срок их рассмотрения, способ и срок направления уведомлений (сообщений) об удовлетворении (об отказе в удовлетворении) заявок).

Порядок размещения облигаций в рамках программы облигаций:

Способ размещения: открытая подписка.

Лицо, организующее проведение торгов: Московская Биржа.

Порядок размещения: размещение Биржевых облигаций будет осуществляться на организованных торгах Московской Биржи путём удовлетворения заявок на покупку Биржевых облигаций, поданных участниками организованных торгов Московской Биржи (далее – Участники торгов) с использованием системы торгов Московской Биржи в соответствии с правилами проведения торгов Московской Биржи, зарегистрированными в установленном порядке и действующими на дату проведения торгов.

В случае если потенциальный покупатель Биржевых облигаций не является Участником торгов, он должен заключить соответствующий договор с любым Участником торгов и дать ему поручение на приобретение Биржевых облигаций. Потенциальный покупатель Биржевых облигаций, являющийся Участником торгов, действует самостоятельно.

Для совершения сделки купли-продажи Биржевых облигаций при их размещении потенциальный покупатель обязан заранее (до даты начала размещения Биржевых облигаций) открыть соответствующий счёт депо в НРД или в ином депозитарии, осуществляющем учет прав на Биржевые облигации, за исключением НРД (далее – Депозитарий). Порядок и сроки открытия счетов депо определяются положениями регламентов соответствующих Депозитариев.

Порядок и условия заключения договоров, направленных на отчуждение биржевых облигаций первым владельцам в ходе их размещения:

Порядок и условия заключения договоров, направленных на отчуждение Биржевых облигаций первым владельцам в ходе их размещения (далее – Основные договоры), указываются в Условиях размещения.

В случае, если решение о порядке и условиях заключения Основных договоров будет приниматься Эмитентом до подписания и (или) раскрытия текста Условий размещения, информация о порядке размещения Биржевых облигаций, включая порядок и условия заключения Основных договоров, раскрывается Эмитентом в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты принятия Эмитентом соответствующего решения и до даты начала размещения Биржевых облигаций.

Иные условия размещения Биржевых облигаций Программой не определяются и будут указаны в Условиях размещения.

8.3.2.2. Указывается на наличие возможности преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг, в том числе возможности осуществления преимущественного права приобретения ценных бумаг, предусмотренного статьями 40 и 41 Федерального закона "Об акционерных обществах" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 1, ст. 1: 2019, N 16, ст. 1818).

Преимущественное право приобретения Биржевых облигаций Программой не определяется. Не применимо для Биржевых облигаций.

8.3.2.3. Указывается лицо, которому эмитент выдает (направляет) распоряжение (поручение), являющееся основанием для внесения приходных записей по лицевым счетам (счетам депо) первых владельцев и (или) номинальных держателей, срок и иные условия направления распоряжения (поручения).

Лицо, которому Эмитент выдает (направляет) распоряжение (поручение), являющееся основанием для внесения приходных записей по лицевым счетам (счетам депо) первых владельцев и (или) номинальных держателей, срок и иные условия направления распоряжения (поручения) Программой не определяются.

8.3.2.4. В случае размещения акционерным обществом акций, ценных бумаг, конвертируемых в акции, и опционов эмитента путем закрытой подписки только среди всех акционеров с предоставлением указанным акционерам возможности приобретения целого числа размещаемых ценных бумаг, пропорционального количеству принадлежащих им акций соответствующей категории (типа), указываются:

Не применимо, Биржевые облигации размещаются путем открытой подписки и не являются акциями, ценными бумагами, конвертируемыми в акции, или опционами Эмитента.

8.3.2.5. В случае если ценные бумаги размещаются посредством подписки путем проведения торгов, указываются полное фирменное наименование (для коммерческих организаций) или наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения и основной государственный регистрационный номер (ОГРН) юридического лица, организующего проведение торгов.

Лицом, организующим проведение торгов, является Биржа.

Сведения о Бирже:

Полное фирменное наименование: *Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»*

Место нахождения: *Российская Федерация, г. Москва*

ОГРН: *1027739387411*

8.3.2.6. В случае если эмитент и (или) уполномоченное им лицо намереваются заключать предварительные договоры, содержащие обязанность заключить в будущем основной договор, направленный на отчуждение размещаемых ценных бумаг первому владельцу, или собирать предварительные заявки на приобретение размещаемых ценных бумаг, указываются порядок заключения таких предварительных договоров или порядок подачи и сбора таких предварительных заявок.

Порядок заключения предварительных договоров:

До даты начала размещения Биржевых облигаций Эмитент или Андеррайтер по поручению Эмитента (в случае его назначения) могут заключать предварительные договоры с потенциальными приобретателями Биржевых облигаций, содержащие обязанность заключить в дату начала размещения Биржевых облигаций с ними или с действующим в их интересах Участником(ами) торгов Основные договоры (далее – Предварительные договоры).

Заключение Предварительных договоров осуществляется путем акцепта Эмитентом или Андеррайтером (в случае назначения и предоставления ему такого права) оферт потенциальных покупателей на заключение Предварительных договоров (далее – Оферта с предложением заключить Предварительный договор). При этом любая Оферта с предложением заключить Предварительный договор по усмотрению Эмитента может быть отклонена, акцептована полностью или в части.

Акцепт Оферт с предложением заключить Предварительный договор направляется способом, указанным в Оферте с предложением заключить Предварительный договор, не позднее даты, непосредственно предшествующей дате начала размещения Биржевых облигаций.

Моментом заключения Предварительного договора является получение потенциальным покупателем акцепта его Оферты с предложением заключить Предварительный договор.

Сбор Оферт с предложением заключить Предварительный договор допускается начинать не ранее даты раскрытия в Ленте новостей информации о сроке для направления Оферт с предложением заключить Предварительный договор и заканчивать не позднее

рабочего дня, непосредственно предшествующего дате начала размещения выпуска Биржевых облигаций.

Порядок раскрытия информации о заключении Предварительных договоров:

Эмитент раскрывает информацию о сроке для направления Оферт с предложением заключить Предварительный договор в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты принятия такого решения Эмитентом.

Указанная информация должна содержать в себе форму Оферты с предложением заключить Предварительный договор, а также порядок и срок направления данных оферт.

Направляя Оферту с предложением заключить Предварительный договор, потенциальный покупатель соглашается с тем, что она может быть отклонена, акцептована полностью или в части.

Первоначально установленная решением Эмитента дата и/или время окончания срока для направления Оферт на заключение Предварительного договора может быть изменена решением Эмитента. Информация об этом раскрывается до окончания срока для направления Оферт с предложением заключить Предварительный договор в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты принятия такого решения Эмитентом.

Эмитентом может быть установлен иной порядок заключения Предварительных договоров, отличный от порядка, предусмотренного Программой. В этом случае информация о порядке заключения Предварительных договоров указывается в Условиях размещения и может быть раскрыта в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты принятия Эмитентом решения о порядке заключения Предварительных договоров и до даты начала размещения Биржевых облигаций.

8.3.2.7. В случае если размещение ценных бумаг осуществляется эмитентом с привлечением брокеров, оказывающих эмитенту услуги по размещению и (или) по организации размещения ценных бумаг (включая консультационные услуги, а также услуги, связанные с приобретением брокером за свой счет размещаемых ценных бумаг), по каждому брокеру указываются:

Размещение Биржевых облигаций может осуществляться Эмитентом:

- с привлечением третьих лиц, оказывающих Эмитенту услуги по организации размещения Биржевых облигаций (далее – Организатор(-ы));
- с привлечением профессионального участника рынка ценных бумаг, оказывающего Эмитенту услуги по размещению Биржевых облигаций от своего имени, но за счет и по поручению Эмитента (далее – Андеррайтер);
- самостоятельно (в случае, если Эмитент является Участником торгов).

Информация об Организаторе(-ах), Андеррайтере будет указана в Условиях размещения (в случае их привлечения).

В случае если решение о назначении Андеррайтера принимается Эмитентом до раскрытия текста Условий размещения, информация о назначении Андеррайтера раскрывается до даты начала размещения Биржевых облигаций в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты назначения Андеррайтера.

8.3.2.8. В случае если размещение ценных бумаг предполагается осуществлять за пределами Российской Федерации, в том числе посредством размещения соответствующих иностранных ценных бумаг, указывается на это обстоятельство.

Не применимо. Размещение ценных бумаг не планируется осуществлять за пределами Российской Федерации, в том числе посредством размещения соответствующих иностранных ценных бумаг

8.3.2.9. В случае если эмитент в соответствии с Федеральным законом от 29 апреля 2008 года N 57-ФЗ "О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, N 18, ст. 1940: 2018, N 49, ст. 7523) (далее - Федеральный закон "О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства") является хозяйственным обществом, имеющим стратегическое значение для

обеспечения обороны страны и безопасности государства, указывается на это обстоятельство, а также приводятся основания признания эмитента таким хозяйственным обществом.

Эмитент не является хозяйственным обществом, имеющим стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства в соответствии с Федеральным законом от 29.04.2008 № 57-ФЗ «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства».

В случае если заключение договоров, направленных на отчуждение ценных бумаг эмитента, являющегося хозяйственным обществом, имеющим стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, первым владельцам в ходе их размещения может потребовать принятия решения о предварительном согласовании указанных договоров в соответствии с Федеральным законом "О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства", указывается на это обстоятельство.

Предварительное согласование договоров, направленных на отчуждение Биржевых облигаций Эмитента, в силу Федерального закона от 29.04.2008 № 57-ФЗ «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства» не требуется.

8.3.2.10. В случае если приобретение акций кредитной организации - эмитента или некредитной финансовой организации - эмитента требует предварительного (последующего) согласия Банка России, указывается, что приобретатель акций должен представить кредитной организации - эмитенту или некредитной финансовой организации - эмитенту документы, подтверждающие получение предварительного (последующего) согласия Банка России на указанное приобретение.

Указывается на обязанность представления приобретателем ценных бумаг в кредитную организацию - эмитент или некредитную финансовую организацию - эмитент документов для осуществления оценки финансового положения приобретателя ценных бумаг (в случае необходимости осуществления такой оценки).

Не применимо.

8.3.2.11. В случае размещения ценных бумаг среди инвесторов, являющихся участниками инвестиционной платформы, указывается наименование (индивидуальное обозначение) инвестиционной платформы, используемой для размещения ценных бумаг, а также полное фирменное наименование, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и место нахождения оператора указанной инвестиционной платформы.

Не применимо. Размещение Биржевых облигаций с использованием инвестиционной платформы и среди инвесторов, являющихся участниками инвестиционной платформы, не предусмотрено.

8.3.2.12. В случае если акции подлежат размещению во исполнение договора конвертируемого займа, указываются реквизиты такого договора, а также информация, которая в соответствии с пунктом 7 статьи 32.3 Федерального закона "Об акционерных обществах" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 1, ст. 1; 2021, N 27, ст. 5182) подлежит включению в решение об увеличении уставного капитала акционерного общества путем размещения дополнительных акций во исполнение договора конвертируемого займа.

Не применимо.

8.3.2.13. В случае если осуществление (исполнение) сделки (операции), направленной на отчуждение ценных бумаг эмитента первым владельцам в ходе их размещения, может потребовать получения разрешения, предусмотренного подпунктом "б" и (или) подпунктом "г" пункта 1 Указа Президента Российской Федерации от 1 марта 2022 года N 81 "О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2022, N 10, ст. 1466), указывается данное обстоятельство.

В соответствии с подпунктом б) пункта 1 Указа Президента Российской Федерации от 01.03.2022 № 81 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации» (далее – Указ) сделки (операции), предусмотренные подпунктом «а» пункта 1 Указа и пунктом 3 Указа Президента Российской Федерации от 28.02.2022 № 79 «О применении специальных экономических мер в связи с недружественными действиями Соединенных Штатов Америки и примкнувших к ним иностранных государств и международных организаций», могут осуществляться (исполняться) на основании разрешений, выдаваемых Правительственной комиссией по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации и при необходимости содержащих условия осуществления (исполнения) таких сделок (операций).

Согласно подпункту г) пункта 1 Указа сделки (операции), влекущие за собой возникновение права собственности на ценные бумаги и недвижимое имущество, осуществляемые (исполняемые) с лицами иностранных государств, совершающих недружественные действия, могут осуществляться на организованных торгах на основании разрешений, выдаваемых Центральным банком Российской Федерации по согласованию с Министерством финансов Российской Федерации и содержащих условия осуществления (исполнения) таких сделок (операций).

8.3.3. Цена (цены) или порядок определения цены размещения ценных бумаг

Цена размещения Биржевых облигаций или порядок ее определения Программой не определяются.

В случае если при размещении ценных бумаг предоставляется преимущественное право приобретения ценных бумаг, дополнительно указывается цена или порядок определения цены размещения ценных бумаг лицам, имеющим такое преимущественное право.

Не применимо в отношении Биржевых облигаций.

8.3.4. Порядок осуществления преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг

Не применимо в отношении Биржевых облигаций.

8.3.5. Условия, порядок и срок оплаты ценных бумаг

Условия, порядок и срок оплаты Биржевых облигаций Программой не определяются.

8.4. Порядок раскрытия эмитентом информации о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг

В случае если ценные бумаги выпуска (дополнительного выпуска) размещаются путем открытой подписки и (или) регистрация выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг сопровождается регистрацией проспекта ценных бумаг, указывается, что эмитент раскрывает информацию о настоящем выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О рынке ценных бумаг".

Эмитент раскрывает информацию о выпусках Биржевых облигаций в рамках Программы в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О рынке ценных бумаг».

В случае если информация о выпуске (дополнительном выпуске) раскрывается путем опубликования в периодическом печатном издании, указывается название такого издания.

Не применимо.

В случае если информация раскрывается путем опубликования на странице в сети Интернет, указывается адрес страницы в сети "Интернет".

Адрес страницы в сети Интернет, используемый Эмитентом для раскрытия информации: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38535>

В случае если эмитент обязан раскрывать информацию в форме отчета эмитента и сообщений о существенных фактах, указывается на это обстоятельство.

На дату утверждения Проспекта у Эмитента существует обязанность раскрывать информацию в форме отчета эмитента и сообщений о существенных фактах.

8.5. Сведения о документе, содержащем фактические итоги размещения ценных бумаг, который представляется после завершения размещения ценных бумаг

Указываются сведения о документе, содержащем фактические итоги размещения ценных бумаг, который будет представлен в Банк России после завершения размещения ценных бумаг: отчет об итогах выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг или уведомление об итогах выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг.

Документом, содержащим фактические итоги размещения Биржевых облигаций, является уведомление об итогах выпуска, которое представляется в Банк России депозитарием, осуществляющим централизованный учет прав на Биржевые облигации, в соответствии с пунктом 1 статьи 25 Закона о РЦБ.

8.6. Иные сведения

При необходимости указываются иные сведения об условиях размещения ценных бумаг, в отношении которых составлен проспект ценных бумаг.

Иные сведения отсутствуют

Раздел 9. Сведения о лице, предоставляющем обеспечение по облигациям эмитента, а также об условиях такого обеспечения

Информация не указывается в соответствии с пунктом 2 Примечаний к разделу 9 Приложения 2 к Положению о раскрытии информации, т.к. настоящий Проспект составлен в отношении Биржевых облигаций, размещаемых в рамках Программы, предоставление обеспечения по которым не предусмотрено.

**Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента за 2024 год вместе с
аудиторским заключением в отношении указанной отчетности**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Аудируемое лицо:

АО «ГЛОРАКС»

Проверяемый период:

01.01.2024 – 31.12.2024

Исх. №: 2025/3/24-2 от 24.03.2025 г.



123557, г. Москва, Электрический пер., 3/10, стр.1, этаж 4, помещ. V



+7 (495) 788-59-60



audit@akfmian.ru



www.akfmian.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

*Акционерам и членам Совета директоров
Акционерного общества «ГЛОРАКС»*

Мнение

Мы провели аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «ГЛОРАКС» («Организация»), которая включает:

- бухгалтерский баланс по состоянию на 31 декабря 2024 года;
- отчет о финансовых результатах за 2024 год;
- приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчет об изменениях капитала за 2024 год,
 - отчет о движении денежных средств за 2024 год,
 - пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Организации по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего аудиторского заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. 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 годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Ключевой вопрос аудита**Характер выполненных процедур в отношении ключевого вопроса аудита****Финансовые вложения**

Мы считаем, что вопрос существования и оценки стоимости финансовых вложений (вкладов в уставные капиталы, выданных займов), отраженных по статьям 1170 «Финансовые вложения», 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» бухгалтерского баланса на 31 декабря 2024 года, является одним из наиболее значимых для нашего аудита в связи с существенной величиной финансовых вложений, а также в связи с высоким уровнем субъективности в отношении допущений, используемых руководством аудируемого лица при определении величины резерва под их обесценение.

Организацией раскрыты учетные принципы признания обесценения финансовых вложений в разделе «II. Учетная политика (ПБУ 1/2008)» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год. Информация о наличии и движении финансовых вложений по видам представлена Организацией в разделе 3 «Финансовые вложения» табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, детальное описание финансовых вложений представлено в разделе «3.3. Учет финансовых вложений ПБУ 19/02» текстовой части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год.

Наши аудиторские процедуры в данной области включали:

- анализ положений учетной политики в части учета финансовых вложений;
- детальное тестирование вкладов в уставные капиталы, выданных займов;
- направление письменных запросов третьим сторонам, а также выполнение альтернативных процедур, нацеленных на подтверждение существования финансовых вложений на отчетную дату;
- оценку надлежащего характера суждений при признании резерва под обесценение финансовых вложений;
- анализ полноты и корректности раскрытий информации о финансовых вложениях в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на подраздел «1. Корректировка сопоставимых показателей исправленной отчетности» раздела VI «Раскрытие прочей информации» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, в котором раскрыта информация об осуществленных корректировках сопоставимых показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Прочие сведения

Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, проводился другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение по указанной отчетности 13 февраля 2024 года.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете за 2024 год и Отчете эмитента облигаций за 12 месяцев 2024 года, но не включает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет за 2024 год и Отчет эмитента облигаций за 12 месяцев 2024 года, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, обеспечивающий в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с Годовым отчетом за 2024 год и Отчетом эмитента облигаций за 12 месяцев 2024 года мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации 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 Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (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 годовой бухгалтерской (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:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (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;
- 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 Организации;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством 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 Организации 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 годовой бухгалтерской (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 Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

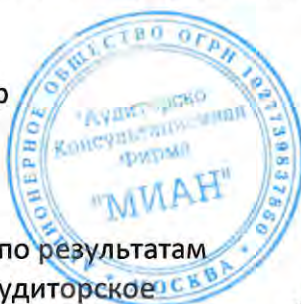
Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о

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 лицам, отвечающим за корпоративное управление, 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 лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита годовой бухгалтерской (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.

Генеральный директор
АО «АКФ «МИАН»



Левкович Галина Николаевна
ОПНЗ: 22006071516

Руководитель аудита, по результатам
которого составлено аудиторское
заключение

Полторацкая Лидия Александровна
ОПНЗ: 22006071933

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Акционерное общество «ГЛОРАКС» (АО «ГЛОРАКС»)
ОГРН: 1247700688069
Местонахождение: 119602, г. Москва, ул. Никулинская, д. 19, помещ. 1/1

Сведения об аудиторской организации

Наименование: Акционерное общество «Аудиторско-Консультационная Фирма «МИАН»
(АО «АКФ «МИАН»)
ОГРН: 1027739837850
Местонахождение: 123557, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Пресненский, пер. Электрический, д. 3/10, стр.1, этаж 4, помещ. V
Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)
ОПНЗ: 12006025503

24.03.2025 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.



Организация **Акционерное общество "ГЛОРАКС"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Покупка и продажа собственного недвижимого имущества**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

119602, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Тропарево-Никулино, ул Никулинская, дом 19, помещение 1/1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора **АО "АКФ "МИАН"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710001

31 12 2024

18141190

9729387137

68.10

12267

16

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	23 811	17 388	14 125
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	702	-	-
	в том числе:				
	Права пользования активами	11501	702	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	10 239 927	7 757 209	6 634 830
	в том числе:				
	Паи	11701	7 832 527	6 236 360	6 136 335
	Предоставленные займы долгосрочные	11702	2 407 400	1 511 323	498 495
	Долговые ценные бумаги	11703	-	9 525	-
	Отложенные налоговые активы	1180	483 971	239 859	119 518
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	24 497	35 267
	Итого по разделу I	1100	10 748 412	8 038 953	6 803 741
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	10	-	-
	в том числе:				
	НДС по приобретенным услугам	12201	10	-	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	4 429 225	3 803 433	376 218
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	34 910	11 469	13 146

	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	117 914	64 811	3 458
	Расчеты по налогам и сборам	12303	39 655	1 981	3
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	120	120	118
	Расчеты с подотчетными лицами	12305	25	1 847	193
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	3 918 391	3 475 853	202 142
	Расходы будущих периодов	12307	53 461	48 304	49 208
	Проценты по предоставленным займам	12308	264 750	199 047	107 793
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 477 326	974 968	708 364
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	12401	9 525	-	9 525
	Предоставленные займы	12402	3 440 393	921 720	698 839
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	12403	27 408	53 248	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 898	236 973	1 128
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	8 898	236 973	1 128
	Прочие оборотные активы	1260	10 208	7 911	4 155
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	10 208	7 911	4 155
	Итого по разделу II	1200	7 925 669	5 023 284	1 089 865
	БАЛАНС	1600	18 674 080	13 062 237	7 893 606

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
 ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
 АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
 АО «АКФ «МНП»

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	30	30
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	2 530 890	2 531 860	2 531 860
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	277 421	(94 904)	744 591
	Итого по разделу III	1300	2 809 311	2 436 986	3 276 481
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	5 165 007	6 108 551	1 988 620
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	2 729 549	1 435 850	-
	Долгосрочные займы	14102	2 323 315	4 545 378	1 982 812
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	6 847	16 026	-
	Проценты по долгосрочным займам	14104	105 296	111 296	5 808
	Отложенные налоговые обязательства	1420	213	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	467	-	-
	в том числе:				
	Прочие обязательства по аренде	14501	467	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 165 687	6 108 551	1 988 620
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	9 292 230	3 947 043	2 180 553
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	938 790	-	533 898
	Краткосрочные займы	15102	7 898 297	3 633 574	1 547 776
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	6 203	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15104	-	-	2 636
	Проценты по краткосрочным займам	15105	448 940	282 059	72 636
	Проценты по долгосрочным займам	15106	-	31 409	23 607
5.3	Кредиторская задолженность	1520	1 403 125	568 110	446 842
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	188 972	15 492	33 215
	Расчеты по налогам и сборам	15202	8 375	9 118	536
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	1 247	263	377
	Расчеты с подотчетными лицами	15204	13	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15205	39	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15206	-	421 873	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	1 204 480	121 364	412 715
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	3 484	1 546	1 110
7	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	3 484	1 546	1 110
	Прочие обязательства	1550	244	-	-
	Прочие обязательства по аренде	15501	244	-	-
	Итого по разделу V	1500	10 699 082	4 516 700	2 628 506
	БАЛАНС	1700	18 674 080	13 062 237	7 893 606

Руководитель

6 марта 2025 г.

Биркин Андрей
Александрович
(расшифровка подписи)

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МНН»

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Акционерное общество "ГЛОРАКС"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

	Коды		
	0710002		
Д	31	12	2024
)	18141190		
Д	9729387137		
Н	68.10		
б			
2			
С	12267		16
И	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	212 926	155 580
	Себестоимость продаж	2120	(134 306)	(27 980)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	78 620	127 600
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(106 842)	(44 524)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(28 222)	83 076
	Доходы от участия в других организациях	2310	906 531	100 000
	Проценты к получению	2320	908 057	276 402
	Проценты к уплате	2330	(2 073 701)	(913 552)
	Прочие доходы	2340	1 050 157	86 687
	Прочие расходы	2350	(634 396)	(166 214)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	128 426	(533 601)
	Налог на прибыль	2410	243 899	120 321
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	243 899	120 321
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	372 325	(413 280)

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «ААФ -МКАН»

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	372 325	(413 280)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	4	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРЕДЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ - МИАН»

Руководитель


**Биржан Андрей
Александрович**
(расшифровка подписи)



6 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация

Акционерное общество "ГЛОРАКС"

Идентификационный номер налогоплательщика

0710004

Вид экономической деятельности

31

12

2024

Организационно-правовая форма / форма собственности

18141190

Непубличные акционерные общества

9729387137

Единица измерения:

в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

68.10

Частная собственность

12267

16

384



1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	30	-	2 531 860	-	744 591	3 276 481
За 2023 г.	3210	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(839 495)	(839 495)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(413 280)	(413 280)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	(81)	(81)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(426 134)	(426 134)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	30	-	2 531 860	-	(94 904)	2 436 986
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	970	-	-	-	372 325	373 295
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	372 325	372 325
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	970	-	-	-	-	970
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	(970)	-	-	(970)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	(970)	-	-	(970)
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	1 000	-	2 530 890	-	277 421	2 809 311

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МНП»

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «ИВАН»

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	3 276 481	(413 280)	(426 134)	2 437 067
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	(81)	-	(81)
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	3 276 481	(413 361)	(426 134)	2 436 986
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	744 591	(413 280)	(426 134)	(94 823)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	(81)	-	(81)
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	744 591	(413 361)	(426 134)	(94 904)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	2 809 311	2 436 986	3 276 481

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АЭФ «МИАН»



Руководитель

Виржини Андрей
Александрович
(расшифровка подписи)

подпись

6 марта 2025 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Акционерное общество "ГЛОРАКС"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической

деятельности

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные

общества

/ Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
18141190		
9729387137		
68.10		
12267		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	850 143	122 638
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	205 764	75
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	221 496	104 378
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	422 883	18 185
Платежи - всего	4120	(2 012 976)	(855 726)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(533 449)	(134 913)
в связи с оплатой труда работников	4122	(46 866)	(27 860)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 274 949)	(573 966)
налога на прибыль организаций	4124	(37 609)	-
прочие платежи	4129	(120 103)	(118 987)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 162 833)	(733 088)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	4 169 799	1 281 610
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	3 602 712	1 029 626
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	567 002	180 657
прочие поступления	4219	85	71 327
Платежи - всего	4220	(7 315 611)	(3 124 335)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(6 909)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(619 252)	(485 700)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(6 689 450)	(2 572 603)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	(66 032)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 145 812)	(1 842 725)

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРЕДЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МВАН»

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	6 474 476	5 589 663
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 969 246	4 587 963
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	1 499 875	1 001 700
прочие поступления	4319	5 355	-
Платежи - всего	4320	(2 393 906)	(2 778 005)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(421 873)	(4 261)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 972 033)	(2 773 744)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 080 570	2 811 658
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(228 075)	235 845
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	236 973	1 128
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	8 898	236 973
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МБАВ»

Руководитель

(подпись)

Биржин Андрей
Александрович

(расшифровка подписи)

6 марта 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния					
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	10 000	(4 250)	2 647	-	-	-	(1 467)	-	12 647	(5 717)
в том числе:	5110	за 2023г.	10 443	(3 566)	-	(443)	342	-	(1 026)	-	10 000	(4 250)
Другие НМА	5101	за 2024г.	-	-	2 647	-	-	-	(467)	-	2 647	(467)
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие нематериальные активы	5102	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5112	за 2023г.	210	(210)	-	(210)	210	-	-	-	-	-
Исключительное право владения на товарный знак и знак обслуживания	5103	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5113	за 2023г.	233	(106)	-	(233)	132	-	(26)	-	-	-
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5104	за 2024г.	10 000	(4 250)	-	-	-	-	(1 000)	-	10 000	(5 250)
	5114	за 2023г.	10 000	(3 250)	-	-	-	-	(1 000)	-	10 000	(4 250)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-



1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:				
	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «ЖЕАН»

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	11 638	10 269	(2 379)	(2 647)	16 880
	5190	за 2023г.	7 248	4 390	-	-	11 638
в том числе:	5181	за 2024г.	3 872	-	-	-	3 872
	5191	за 2023г.	3 872	-	-	-	3 872
Разработка новой концепции	5182	за 2024г.	2 379	-	(2 379)	-	-
	5192	за 2023г.	2 346	33	-	-	2 379
Бот для говорящей головы UneeQ	5183	за 2024г.	5 387	1 914	-	-	6 271
	5193	за 2023г.	1 030	4 357	-	-	5 387
Сайт glorax.com	5184	за 2024г.	-	900	-	-	900
Сайт glorax.com_Видеоролик Glorax Lab	5194	за 2023г.	-	-	-	-	-
Видеоролик Glorax Lab_«ХОЧУКВАРТИРУ»_на Youtube канале	5185	за 2024г.	-	350	-	(350)	-
	5195	за 2023г.	-	-	-	-	-
Видеоролик о новых ценностях Glorax	5186	за 2024г.	-	125	-	(125)	-
	5196	за 2023г.	-	-	-	-	-
Видеоролик графический "Движение"	5187	за 2024г.	-	2 172	-	(2 172)	-
	5197	за 2023г.	-	-	-	-	-
Сайт glorax.com_направление GLORAX PREMIUM	5188	за 2024г.	-	3 627	-	-	3 627
	5198	за 2023г.	-	-	-	-	-
Разработка платформы бренда Glorax	5189	за 2024г.	-	1 181	-	-	1 181
	5199	за 2023г.	-	-	-	-	-

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АЭФ «ДНАН»

Руководитель
Биржин Андрей
ГЛОРА Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

6 марта 2025 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ГЛОРА»
ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЕ
ОБЩЕСТВО
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Г. МОСКВА

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	927	(927)	747	-	-	(45)	-	-	1 674	(972)
	5210	за 2023г.	927	(927)	-	-	-	-	-	-	927	(927)
Права пользования активом	5201	за 2024г.	-	-	747	-	-	(45)	-	-	747	(45)
	5211	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	5202	за 2024г.	927	(927)	-	-	-	-	-	-	927	(927)
	5212	за 2023г.	927	(927)	-	-	-	-	-	-	927	(927)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИДАВАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МНН»

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	747	-	(747)	-
	5250	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе: Права пользования активом г.Москва, ул.Никулинская, д.19, помещение 1/1 (S=18,7 кв.м.)	5241	за 2024г.	-	747	-	(747)	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ ПРИДАВАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АЭФ - МВАН»

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-
	5288	-	-

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АВФ - МВАН»

Руководитель
Биржин Андрей
Александрович
(расшифровка подписи)
6 марта 2025 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накоплен-ная коррек-тировка	Поступило		первоначальная стоимость	накоплен-ная коррек-тировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накоплен-ная коррек-тировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	7 759 183	(1 974)	4 789 780	(2 309 036)	1 974	-	-	10 239 927	-	
	5311	за 2023г.	6 634 830	-	2 231 451	(1 107 098)	-	-	(1 974)	7 759 183	(1 974)	
в том числе:												
Паи	5302	за 2024г.	6 236 360	-	1 978 579	(382 413)	-	-	-	7 832 527	-	
	5312	за 2023г.	6 136 335	-	100 025	-	-	-	-	6 236 360	-	
Предоставленные займы	5303	за 2024г.	1 513 298	(1 974)	2 401 770	(1 917 098)	1 974	-	-	2 407 400	-	
	5313	за 2023г.	465 333	-	2 121 901	(1 073 936)	-	-	(1 974)	1 513 298	(1 974)	
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	5304	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5314	за 2023г.	33 162	-	-	(33 162)	-	-	-	-	-	
Долговые ценные бумаги		за 2024г.	9 525	-	-	(9 525)	-	-	-	-	-	
		за 2023г.	-	-	9 525	-	-	-	-	9 525	-	
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	975 118	(150)	6 182 540	(3 676 076)	-	-	(4 106)	3 481 582	(4 256)	
	5315	за 2023г.	710 604	(2 240)	1 222 088	(957 574)	2 240	-	(150)	975 118	(150)	
в том числе:												
Долговые ценные бумаги: покупная стоимость	5306	за 2024г.	-	-	9 525	-	-	-	-	9 525	-	
	5316	за 2023г.	9 525	-	-	(9 525)	-	-	-	-	-	
Предоставленные займы	5307	за 2024г.	921 870	(150)	6 172 887	(3 650 108)	-	-	(4 106)	3 444 650	(4 256)	
	5317	за 2023г.	701 079	(2 240)	1 144 200	(923 409)	2 240	-	(150)	921 870	(150)	
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	5308	за 2024г.	53 248	-	128	(25 968)	-	-	-	27 408	-	
	5318	за 2023г.	-	-	77 888	(24 640)	-	-	-	53 248	-	
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	8 734 301	(2 124)	10 972 320	(5 985 112)	1 974	-	(4 106)	13 721 509	(4 256)	
	5310	за 2023г.	7 345 434	(2 240)	3 453 539	(2 064 672)	2 240	-	(2 124)	8 734 301	(2 124)	

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРЕДЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «ИВАН»

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	1 156 411	10 919	10 919
в том числе:				
Вексель	5321	9 881	9 881	9 881
Доли	5322	1 146 531	2 073 653	1 039
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИПАСАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МНН»

Руководитель _____
Биркин Андрей
Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«АКФ «МНН»
г. МОСКВА

6 марта 2025 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2024г.	-	-	-	136 089	(136 089)	-	-	X	-	-	-
	5420	за 2023г.	-	-	-	28 021	(28 021)	-	-	X	-	-	-
	5401	за 2024г.	-	-	-	1 783	(1 783)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2023г.	-	-	-	41	(41)	-	-	-	-	-	-
	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2024г.	-	-	-	134 306	(134 306)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	-	-	-	27 980	(27 980)	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5407	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МНН»

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРЕДНАЗНАЧЕННАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ - ЛУАН»

Руководитель  (подпись)

6 марта 2025 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредитной в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
							погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	34 299	-	478 304	-	(368 412)	-	-	(11 460)	-	-	132 732	-
	5521	за 2023г.	77 201	-	94 083	-	(91 795)	-	-	(45 188)	-	-	34 299	-
	в том числе:													
	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2024г.	34 299	-	478 304	-	(368 412)	-	-	(11 460)	-	-	132 732	-
	5524	за 2023г.	77 201	-	94 083	-	(91 795)	-	-	(45 188)	-	-	34 299	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	3 799 308	(30 175)	3 764 513	-	(3 200 031)	(49 246)	(669)	11 460	-	-	4 326 003	(29 510)
	5530	за 2023г.	331 568	(32 551)	4 049 048	-	(622 359)	(4 137)	(32 541)	45 188	-	-	3 799 308	(30 175)
	в том числе:													
	5511	за 2024г.	64 811	-	91 478	-	(38 375)	-	-	-	-	-	117 914	-
	5531	за 2023г.	3 458	-	259 082	-	(197 729)	-	-	-	-	-	64 811	-
	5512	за 2024г.	33 523	(22 054)	32 131	-	(9 359)	-	(669)	-	-	-	56 295	(21 385)
	5532	за 2023г.	37 587	(24 452)	12 465	-	(16 529)	-	(24 442)	-	-	-	33 523	(22 054)
	5513	за 2024г.	3 652 670	(8 121)	3 585 616	-	(3 151 413)	-	-	11 460	-	-	4 098 333	(8 125)
	5533	за 2023г.	241 313	(8 099)	3 744 049	-	(377 881)	-	(8 099)	45 188	-	-	3 652 670	(8 121)
	5514	за 2024г.	48 304	-	55 287	-	(884)	(49 246)	-	-	X	X	53 461	-
Итого	5534	за 2023г.	49 209	-	33 453	-	(30 220)	(4 137)	-	-	X	X	48 304	-
	5500	за 2024г.	3 833 607	(30 175)	4 242 817	-	(3 588 443)	(49 246)	(669)	X	-	-	4 458 735	(29 510)
	5520	за 2023г.	408 769	(32 551)	4 143 131	-	(714 154)	(4 137)	(32 541)	X	-	-	3 833 607	(30 175)

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
 ОТЧЕТНОСТЬ ПРИЛАГАЕМАЯ К
 АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
 АО «АЭО «АИИ»

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	29 510	-	30 175	-	32 551	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	21 385	-	22 054	-	24 452	-
прочая	5543	8 125	-	8 121	-	8 099	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода
				поступление			выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	6 108 551	3 488 392	754 436	(1 747 582)	-	(3 438 790)	-	5 165 007
	5571	за 2023г.	1 988 620	3 847 937	269 466	(779 033)	-	781 561	-	6 108 551
	в том числе:									
	5552	за 2024г.	1 451 877	2 538 392	583 419	(898 502)	-	(938 790)	-	2 736 396
	5572	за 2023г.	-	1 001 952	110 316	(196 925)	-	536 534	-	1 451 877
	5553	за 2024г.	4 656 674	950 000	171 017	(849 080)	-	(2 500 000)	-	2 428 611
	5573	за 2023г.	1 988 620	2 845 985	159 150	(582 108)	-	245 027	-	4 656 674
	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5560	за 2024г.	4 515 154	3 573 163	1 327 174	(2 158 526)	(399)	3 438 790	-	10 695 355
	5580	за 2023г.	2 627 395	4 889 341	708 449	(2 928 471)	-	(781 561)	-	4 515 154
	в том числе:									
	5561	за 2024г.	15 492	184 838	75	(11 034)	(399)	-	-	188 972
	5581	за 2023г.	33 215	129 582	27	(147 332)	-	-	-	15 492
	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5563	за 2024г.	9 381	983	-	(742)	-	-	-	9 622
	5583	за 2023г.	913	8 842	-	(374)	-	-	-	9 381
расчеты по налогам и взносам	5564	за 2024г.	-	-	6 203	-	-	938 790	-	944 993
	5584	за 2023г.	536 534	-	-	-	-	(536 534)	-	-
	5565	за 2024г.	3 947 043	2 254 420	1 320 896	(1 675 122)	-	2 500 000	-	8 347 237
	5585	за 2023г.	1 644 018	4 284 384	708 422	(2 444 755)	-	(245 027)	-	3 947 043
	5566	за 2024г.	543 237	1 132 922	-	(471 628)	-	-	-	1 204 531
	5586	за 2023г.	412 715	466 532	-	(336 010)	-	-	-	543 237
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5550	за 2024г.	10 623 705	7 061 555	2 081 610	(3 906 108)	(399)	X	-	15 860 362
	5570	за 2023г.	4 616 015	8 737 278	977 915	(3 707 504)	-	X	-	10 623 705

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель _____
Биржин Андрей
Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)
6 марта 2025 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ГЛОРА»
г. МОСКВА

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	40 106	18 137
Отчисления на социальные нужды	5630	6 151	3 837
Амортизация	5640	1 512	1 026
Прочие затраты	5650	193 380	49 504
Итого по элементам	5660	241 149	72 504
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	241 149	72 504

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МНБН»

Руководитель
Биркин Андрей
Александрович
(подпись)
(расшифровка подписи)
6 марта 2025 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1 546	5 008	(988)	(2 083)	3 484



Биржин Андрей
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

6 марта 2025 г.



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	99 392 903	70 917 045	12 697 149
зalog долей в уставных капиталах	5811	1 146 531	2 073 653	1 039
зalog векселя	5812	9 881	9 881	9 881
поручительства	5813	98 236 492	68 833 511	12 686 230

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МНН»



Биржин Андрей
Александрович
(расшифровка подписи)

Руководитель

6 марта 2025 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2024г.		за 2023г.
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-
в том числе:				
на текущие расходы	5901	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год
				На конец года
Бюджетные кредиты - всего	5910	-	-	-
за 2024г.	5920	-	-	-
за 2023г.				
в том числе:				
за 2024г.	5911	-	-	-
за 2023г.	5921	-	-	-

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРЕДЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АХФ - ЖИАН»

Руководитель
Биркин Андрей
Александрович
(подпись)
(расшифровка подписи)
6 марта 2025 г.



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

I. Общие сведения об Организации и собственниках



Полное фирменное наименование юридического лица:

Акционерное общество «ГЛОРАКС»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: АО «ГЛОРАКС»

Полное наименование на английском языке: JOINT STOCK COMPANY "GLORAX"

Сокращенное наименование на английском языке: JSC "GLORAX"

ОГРН: 1247700688069

Юридический адрес: 119602, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Тропарево-Никулино, ул Никулинская, дом 19, помещение 1/1.

Конт. тел.: 8(495) 150-35-50

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9729387137

Код причины постановки на учет (КПП): 772901001

Генеральный директор Биржин Андрей Александрович ИНН 504203616759.

Сведения об образовании юридического лица (дополнительная информация отражена в п.8 настоящих Пояснений):

Акционерное общество «ГЛОРАКС» было образовано путем реорганизации в форме преобразования 17.10.2024 г. (запись в ЕГРЮЛ за номером: 1247700688069 от 17 октября 2024г.)

Сведения о правопродшественнике:

Общество с ограниченной ответственностью «Глоракс» ИНН 7717761040, ОГРН 1137746785098

Сведения о держателе реестра акционеров акционерного общества:

Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.»

Основной государственный регистрационный номер: 1027739216757.

Адрес в соответствии с ЕГРЮЛ: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д.18, корп.5Б, помещение IX.

ИНН 7726030449; КПП 771801001.

Банковские реквизиты: р/с 40701810700001401238 в АО «Райффайзенбанк»;

к/с 30101810200000000700; БИК 044525700.

Лицензия Банка России № 045-13976-000001 от 03.12.2002

Адрес электронной почты: info@rtost.ru

Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении – 100 000 шт.

Уставный капитал Общества на 01 января и 31 декабря 2024 года и на дату настоящей отчетности составляет 1 000 тыс. руб.

Сведения об Акционерах:

Наименование	Количество акций, шт.	Доля в УК
ООО «ГЛОРАКС ГРУПП»	99 000	99%
Биржин Андрей Александрович	950	0,95%
Андрианов Александр Николаевич	50	0,05%
Итого:	100 000	100%

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

На 31.12.2022	На 31.12.2023	На 31.12.2024
2	2	4

Основные виды деятельности:

В 2024 г. Общество осуществляло следующие виды деятельности: покупка и продажа собственного недвижимого имущества; вложения в ценные бумаги; капиталовложения в уставные капиталы; предоставления за плату во временное владение и пользование собственных активов по договору аренды.

Основные виды деятельности Общества: покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.10); вложения в ценные бумаги (ОКВЭД 64.99.1); капиталовложения в уставные капиталы (ОКВЭД 64.99.3); предоставления за плату во временное владение и пользование собственных активов по договору аренды (ОКВЭД 77).

Лицензируемая деятельность отсутствует.

Филиалы и представительства Общества

В состав АО "ГЛОРАКС" не входят обособленные подразделения.



Информация об органах управления

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников Общества;
- Правление утверждено Протоколом внеочередного общего собрания участников от 28.12.2024г. № 1-2024, состав правления сформирован Протоколом №б/н от 07.02.2025 г.:

1. Биржин Андрей Александрович (Председатель);
2. Андрианов Александр Николаевич;
3. Кашинский Дмитрий Борисович;
4. Лебедев Денис Юрьевич;
5. Пятненко Алексей Александрович;
6. Федоров Егор Валеович;
7. Шурпик Глеб Станиславович.

- Совет директоров Общества утвержден Протоколом внеочередного общего собрания участников от 17.04.2024 г. №бн в составе:

1. Андрианов Александр Николаевич
2. Биржин Андрей Александрович
3. Волчек Борис Миронович
4. Дубровин Иван Вячеславович
5. Кашинский Дмитрий Борисович
6. Новокрещенных Екатерина Ильинична
7. Самохин Юрий Васильевич
8. Швецов Сергей Анатольевич

Члены Совета директоров Волчек Борис Миронович и Новокрещенных Екатерина Ильинична выбыли из состава Совета директоров на основании поступивших в Общество уведомлений об отказе от своих полномочий члена Совета директоров Общества.

На дату подписания настоящих пояснений к бухгалтерской отчетности за 2024 г. состав Членов Совета директоров:

1. Андрианов Александр Николаевич
2. Биржин Андрей Александрович



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

3. Дубровин Иван Вячеславович
4. Кашинский Дмитрий Борисович
5. Самохин Юрий Васильевич
6. Швецов Сергей Анатольевич



Единоличный исполнительный орган Общества - Генеральный директор. Основанием передачи полномочий является Протокол внеочередного общего собрания участников от 11.10.2022г. № бн

Целями деятельности Совета директоров являются:

- определение стратегии развития Общества;
- повышение рыночной капитализации и инвестиционной привлекательности Общества;
- обеспечение масштабирования бизнеса и повышение его устойчивости;
- обеспечение выхода Общества на публичные рынки капитала;
- защита прав и законных интересов участников;
- осуществление мониторинга и надзора за деятельностью исполнительных органов.

Сведения об аудиторе Общества

Аудитор, осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества, на основании заключенного с ним договора.

Полное фирменное наименование: АО «АКФ «МИАН»

Сокращенное фирменное наименование: АКФ МИАН АО

Место нахождения: 123557, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Пресненский, пер Электрический, дом 3/10, строение 1, этаж 4, помещение V

ИНН: 7717089703 ОГРН: 1027739837850

Аудитор является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС), запись в Реестре аудиторов и аудиторских организаций за № 12006025503 от 31.01.2020 г.

Вознаграждение аудитора составляет 850 000,00 рублей (Восемьсот пятьдесят тысяч рублей ноль копеек), в т.ч. НДС 12 142,86 руб.

Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности

II. Учетная политика (ПБУ 1/2008)

1. Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом N 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., действующими положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ) и федеральными стандартами бухгалтерского учета, а также учетной политикой Общества.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

2. Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской отчетности;
 - обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции АО «Глоракс» (далее – Общество).
3. Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.
4. Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.
5. Для Общества отчетным годом является период с 1 января 2024 по 2024 года.
6. Бухгалтерский учет вести с использованием компьютерной программы 1С Управление производственным предприятием. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.
7. Общество применяет систему налогообложения: Общая
8. Общество применяет электронный документооборот.
9. Учетная политика утверждена приказом Генерального директора Общества.
10. Изменения учетной политики. В учетную политику Общества были внесены дополнения в связи с вступлением в силу ФСБУ 14/2022 «нематериальные активы», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Основные элементы учетной политики Общества для целей бухгалтерского учета:

ПБУ 4/99 Бухгалтерская отчетность организации

Бухгалтерская отчетность за 2024 год включает в себя:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменении капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах;
- Аудиторское заключение.

Структура баланса Общества на 31 декабря 2024 года:



В Активе Баланса наибольший объем по строкам Баланса составляют:

№	Наименование строки Баланса	Показатель на 31 декабря 2024 г.	Показатель на 31 декабря 2023 г.	Показатель на 31 декабря 2022 г.
1170	Финансовые вложения	10 239 927	7 757 209	6 634 830
1230	Дебиторская задолженность	4 429 225	3 803 433	376 218
1240	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	3 477 326	974 968	708 364

В Пассиве Баланса наибольший объем по строкам Баланса составляют:

№	Наименование строки Баланса	Показатель на 31 декабря 2024 г.	Показатель на 31 декабря 2023 г.	Показатель на 31 декабря 2022 г.
1410	Заемные средства	5 165 007	6 108 551	1 988 620
1510	Заемные средства	9 292 230	3 947 043	2 180 553
1350	Добавочный капитал (без переоценки)	2 530 890	2 531 860	2 531 860



Собственный капитал Общества на последний день анализируемого периода составляет 2 809 311 тыс. руб.

ФСБУ 5/2019 Запасы

При учете материально-производственных запасов Общество руководствовалось:

Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019г. № 180н.

К материально-производственным запасам (далее – МПЗ) Общества отнесены: сырье и материалы, используемые при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг, незавершенное производство, затраты по незавершенному строительству.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Малоценные ценности со сроком полезного использования более 12 месяцев, по стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 100 000 рублей за единицу, а также приобретенные книги, брошюры и тому подобные издания приходуются в качестве материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы»; При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости.

Стандарт не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, сразу списываются на затраты в момент принятия на учет, не применяя счет 10 «Материалы».

По строке 1210 "Запасы" на 31 декабря 2023 г. и на 31 декабря 2024г. остаток МПЗ отсутствует.

Незавершенное производство и готовая продукция

По деятельности, связанной с оказанием услуг (выполнением работ), формируется незавершенное производство. НЗП учитывается по фактическим затратам.

Незавершенное производство включает прямые затраты по услугам (работам) по каждому объекту (договору с заказчиком).

Списание остатков НЗП производится после в момент определения дохода по услугам (работам) по объекту (договору с заказчиком).

В сумме показателя по строке 1210 "Запасы" на 31 декабря 2024 г. и сравнительный период на 31 декабря 2023 г. остаток незавершенного производства и готовой продукции отсутствует

ФСБУ 6/2020 Основные средства

При определении порядка учета основных средств Общество руководствовалось Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 06/2020 «Основные средства», утвержденным приказом Минфина РФ от 17.09.2020г. № 204н

Основными средствами признаются активы, имеющие стоимость более 100 000 руб. за единицу и отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств».

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации объектов основных средств.

Переоценка основных средств не проводилась. Признаков обесценения основных средств не выявлено.

Актив в форме права пользования



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Общество признает актив в форме права пользования и соответствующее обязательство по аренде вне зависимости от формы договоров и наличия в договорах условий в соответствии с которыми имущество учитывается на балансе арендодателя или арендатора. Активы в форме права пользования отражаются в отчетности по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации, а также корректируются с учетом последующего пересмотра обязательства по аренде. Активы в форме права пользования амортизируются линейным способом в течение срока полезного использования актива не превышающего срока аренды.

Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

1. Условные обязательства и условные активы отсутствуют на отчетную дату.

2. Оценочные резервы и оценочные обязательства

Расшифровка резерва ежегодных отпусков:

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МИАН»

№	Наименование резерва	Показатель на 31 декабря 2024 г.	Показатель на 31 декабря 2023 г.	Показатель на 31 декабря 2022 г.
1	Резерв ежегодных отпусков	3 484	1 546	1 110

Резерв рассчитывается исходя из среднего дневного заработка каждого конкретного работника. Определить количество неиспользованных дней отпуска, включая дополнительный оплачиваемый отпуск, на которое имеет право каждый работник на эту отчетную дату. Рассчитать средний дневной заработок каждого работника соответствующей группы. Применяется общий порядок расчета среднего заработка для определения величины отпускных и компенсации за неиспользованный отпуск. Рассчитать величину отпускных, причитающихся конкретному работнику на отчетную дату, с учетом взносов во внебюджетные фонды.

Расшифровка резерва по сомнительным долгам:

№	Наименование резерва	Показатель на 31 декабря 2024 г.	Показатель на 31 декабря 2023 г.	Показатель на 31 декабря 2022 г.
1	АГЕНТСТВО ПАТЕНТНЫХ ПОВЕРЕННЫХ АРС-ПАТЕНТ ООО	-	-	10
2	АМ АТРИУМ ООО	-	1 047	1 047
3	АТР ООО	15 000	15 000	15 000
4	ВЕГА ООО	27	22	16
5	Вест Бридж Отель	13	-	-
6	Галани Раджеш Варандмал	1 000	1 000	1 000
7	ДОМСТРОЙ-РАЗВИТИЕ ООО	6 250	6 250	6 250
8	ИДА ГРУПП ООО	-	-	2 258
9	ИНТЕРФАКС - ЦРКИ ООО	2	-	-
10	ИП Кудряшов Иван Викторович	6 000	6 000	6 000
11	ИП Максимова Яна Валерьевна	65	-	-
12	ИП Медведева Надежда Николаевна	225	-	-
13	ИП Михайлов Павел Владимирович	68	-	-
14	КОММЕРСАНТЪ КАРТОТЕКА ООО	7	7	7
15	Мухина Татьяна Сергеевна	-	-	130
16	РЕСКРИПТ-ПРАВО ООО	399	399	399
17	РСИЦ АО	4	-	-
18	ЭСГ ПИР ООО	450	450	450



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

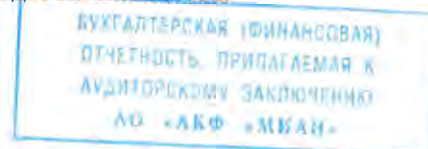
Итого	29 510	30 175	32 567
--------------	---------------	---------------	---------------

Безнадежная задолженность (задолженность с истекшими сроками давности, другие долги, нереальные для взыскания) списывается с баланса по мере признания таковой.

Оценка дебиторской задолженности на предмет квалификации задолженности в качестве сомнительной и необходимости создания резерва осуществляется перед составлением годовой отчетности.

При этом учитываются следующие критерии:

- нарушение сроков оплаты;
- степень вероятности не погашения задолженности;
- отсутствие гарантийных обязательства
- отсутствие возможности удержания имущества должника, нет встречной кредиторской задолженности



По сомнительной задолженности в отношении которой на отчетную дату Общество владеет информацией, свидетельствующей о том, что задолженность с наибольшей вероятностью не будет погашена, резерв создается в полной сумме такой задолженности. Сумма резерва создается в размере 100% от суммы неисполненного обязательства,

Сумма созданного резерва признается прочим расходом, а его корректировка - прочим расходом (в случае увеличения).

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам создаются ежеквартально. В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Резервы по сомнительным долгам создаются на основе данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода неплатежеспособных дебиторов и сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости. Начисление сумм резервов отражается на основании Приказа, утвержденного Генерального директора Общества.

Резерв по сомнительным долгам используется Обществом на покрытие убытков от списания безнадежных долгов.

Общество формирует резервы под обесценение финансовых вложений.

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

– на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;

– в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;

– на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений

Примерами ситуаций, в которых может произойти обесценение финансовых вложений, являются:

– появление у организации-эмитента ценных бумаг, имеющих в собственности у организации, либо у ее должника по договору займа признаков банкротства либо объявление его банкротом;

– совершение на рынке ценных бумаг значительного количества сделок с аналогичными ценными бумагами по цене существенно ниже их учетной стоимости;

– отсутствие или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов или дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем и т.д.

При возникновении таких тенденций организация производит проверку, позволяющую установить наличие условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений. Расчетная стоимость финансовых вложений определяется как:

– по стоимости чистых активов организаций в которые Организацией осуществлены финансовые вложение



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

– на основе расчета будущих денежных потоков Организации и прогнозов ее будущей деятельности. В качестве расчетной стоимости финансовых вложений в виде выданных процентных займов рассматривается учетная стоимость, скорректированная в случае отрицательной величины чистых активов должника на долю, составляющую процентное соотношение общей величины оборотных активов должника к общей величине его текущих обязательств (т.к. долю, отражающую возможности должника погасить свои текущие обязательства).

Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество формирует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Резерв учитывается на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений».

Резерв образуется за счет финансовых результатов Общества (в составе прочих расходов), восстановление резерва отражается в составе прочих доходах.

Информация по резервам под обесценение стоимости финансовых вложений раскрывается в разделе «Финансовые вложения».

Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины оценочного обязательства отсутствуют.

Расшифровка резерва под обесценение финансовых активов:

№	Наименование резерва	Показатель на 31 декабря 2024 г.	Показатель на 31 декабря 2023 г.	Показатель на 31 декабря 2022 г.
1	ВЕГА ООО	90	90	90
2	Глоракс-Недвижимость М ООО	3 652	1 975	2 150
3	ООО «ЯХТ-КЛУБ «ПОКРОВСКИЙ»	514	60	-
Итого		4 256	2 125	2 240

По состоянию на 31 декабря 2024 г. у Общества выданные гарантии, залоги и поручительства в пользу третьих лиц составили 99 392 903 тыс.руб. Информация приведена в разделе V настоящих Пояснений.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. у Общества полученные гарантии, залоги и поручительства от третьих лиц отсутствуют.

ПБУ 12/2010 Информация по сегментам

Общество выделяет сегменты по направлениям деятельности, согласно п.п. 23 ПБУ 12/2010:

Сегмент А представление в аренду интернет сайтов: glorax.com, glorax.ru, право на использование товарных знаков;

Сегмент В агентские, консультационные, юридические услуги и финансовая деятельность;

Сегмент С прочие сегменты: дивиденды от участия в других организациях сегменты;

Сегмент D продажа доли в УК организаций.

Показатели отчетных сегментов, подлежащие раскрытию, приводятся в оценке, в которой они представляются руководству Общества для принятия решений.

Дивиденды к получению распределяются по сегментам пропорционально выручки в отчетном периоде за вычетом дивидендов к уплате.

В отчетном периоде не было изменения способов оценки показателей, используемых для определения финансового результата (прибыли, убытка), по сравнению с предшествующими периодами, влияния изменений на финансовый результат отчетного сегмента в отчетном сегменте не производит.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Трансфертные цены по операциям между сегментами соответствуют ценам сделок, заключенным на рыночных условиях по аналогичным операциям с третьими лицами. Сегментные доходы, сегментные расходы и финансовые результаты сегментов учитывают трансфертные операции между сегментами, которые исключаются при консолидации. Нераспределенные расходы представляют собой расходы, относящиеся к Обществу в целом. Активы сегментов включают, главным образом, основные средства, нематериальные активы, запасы, дебиторскую задолженность и денежные средства.

Обязательства сегментов включают операционные обязательства и не включают такие статьи, как задолженность по налогам и некоторые виды займов, относящихся к Обществу в целом. Капитальные затраты включают поступления основных средств. Убыток от обесценения и резервы относятся на сегмент, только если они относятся к его активам, раскрывая п.п. 27а ПБУ 12/2010

Комментарии и ссылки на законодательство	Показатели	ПБУ 12/2010 п.22(б)	ПБУ 12/2010 п.22(б)	ПБУ 12/2010 п.22(б)	ПБУ 12/2010 п.22(г), п.28	ПБУ 12/2010 п.22(г), п.28	ПБУ 12/2010 п.22(г), п.28
	За 2023 год	Сегмент А	Сегмент В	Сегмент С Прочие сегменты	Итого по отчетным сегментам	Итого по Обществу (данные ОФР, ББ и ОДДС)	Разница
ПБУ 12/2010.п.25(а) –), ПБУ 12/2010.п.29	Выручка от продаж покупателям (заказчикам) Общества	154 672	908		155 580	155 580	
{ПБУ 12/2010.п.25(д) –	Величина амортизационных отчислений по нематериальным активам	-1 026			-1 026	-1 026	
ПБУ 12/2010.п.25(е)	Иные существенные доходы и расходы	-113 805	-33063	-4 137	-151 005	-151 005	
{ПБУ 12/2010.п.25(в) –	Проценты к получению		276 402		276 402	276 402	
{ПБУ 12/2010.п.25(в) –	Дивиденды к получению			100 000	100 000	100 000	
{ПБУ 12/2010.п.25(г) –	Проценты к уплате		-460 556	-452 996	-913 552	-913 552	
{ПБУ 12/2010.п.25(е) –	Переоценка имущества						
{ПБУ 12/2010.п.25(е) –	Переоценка имущества						
{ПБУ 12/2010.п.24(а) -	Финансовый результат (прибыль или убыток) сегмента	39 841	-216 309	-357 133	-533 601	-533 601	



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

ПБУ 12/2010.п.25(ж) -	Налог на прибыль	-92 334	-542	213 198	120 321	120 321	
{ПБУ 12/2010.п.24(б) -	Общая величина активов по состоянию на 31 декабря	1 007 238	2 694 863	9 360 136	13 062 237	13 062 237	
{ПБУ 12/2010.п.24(в)-	Общая величина обязательств по состоянию на 31 декабря	-571 357	-3 947 590	-6 106 304	-10 625 251	-10 625 251	
{ПБУ 23/2011.п.25(в)-	Результат движения денежных средств от текущей деятельности	-172 079	-528 650	-32 358	-733 088	-733 088	
{ПБУ 23/2011.п.25(в)-	Результат движения денежных средств от инвестиционной деятельности		-1 537 682	-305 043	-1 842 725	-1 842 725	
{ПБУ 23/2011.п.25(в)-	Результат движения денежных средств от финансовой деятельности		227 542	2 584 116	2 811 658	2 811 658	

Комментарии и ссылки на законодательство	Показатели	ПБУ 12/2010 п.22(б)	ПБУ 12/2010 п.22(б)	ПБУ 12/2010 п.22(б)	ПБУ 12/2010 п.22(б)	ПБУ 12/2010 п.22(г), п.28	ПБУ 12/2010 п.22(г), п.28	ПБУ 12/2010 п.22(г), п.28
	За 2024 год	Сегмент А	Сегмент В	Сегмент Д	Сегмент С Прочие сегменты	Итого по отчетным сегментам	Итого по Обществу (данные ОФР, ББ и ОДДС)	Разница
ПБУ 12/2010.п.25(а) –), ПБУ 12/2010.п.29	Выручка от продаж покупателям (заказчикам) Общества	209 521	241 729			451 250	451 250	
ПБУ 12/2010.п.25(а)	Продажа доли в УК			800 000		800 000	800 000	
{ПБУ 12/2010.п.25(д) –	Величина амортизационных отчислений по нематериальным активам	-1 467				-1 467	-1 467	



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

ПБУ 12/2010.п.25(е)	Иные существенные доходы и расходы	-208 076	-131 474	-382 413	-140 280	-862 243	-862 244	
{ПБУ 12/2010.п.25(в) –	Проценты к получению		908 057			908 057	908 057	
{ПБУ 12/2010.п.25(в) –	Дивиденды к получению				906 531	906 531	906 531	
{ПБУ 12/2010.п.25(г) –	Проценты к уплате	-18	-548 459		-1 525 224	-2 073 701	-2 073 701	
{ПБУ 12/2010.п.25(е) –	Переоценка имущества							
{ПБУ 12/2010.п.25(е) –	Переоценка имущества							
{ПБУ 12/2010.п.24(а) -	Финансовый результат (прибыль или убыток) сегмента	-40	469 852	417 587	-758 973	128 426	128 425	
ПБУ 12/2010.п.25(ж) –	Налог на прибыль	-76	892 313	793 054	-1 441 392	243 899	243 899	
{ПБУ 12/2010.п.24(б) -	Общая величина активов по состоянию на 31 декабря	750 033	6 149 476	569 000	11 205 571	18 674 080	18 674 080	
{ПБУ 12/2010.п.24(в)-	Общая величина обязательств по состоянию на 31 декабря	-1407532	-9292230		-5 165 007	-15 864 769	-15 864 769	
{ПБУ 23/2011.п.25(в)-	Результат движения денежных средств от текущей деятельности	-383 549	-933 890	193 391	-38 784	-1 162 833	-1 162 833	
{ПБУ 23/2011.п.25(в)-	Результат движения денежных средств от инвестиционной деятельности	-6909	-3086653		-52 250	-3 145 812	-3 145 812	
{ПБУ 23/2011.п.25(в)-	Результат движения денежных средств от финансовой деятельности		1 497 949		2 582 621	4 080 570	4 080 570	

ФСБУ 14/2022 Нематериальные активы

С 01.01.2024 г. учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 №86н.

Для целей бухгалтерского учета объектом нематериальных активов считается актив, характеризующийся



одновременно следующими признаками:

- а) не имеет материально-вещественной формы;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана), на получение которых организация имеет право (в частности, в отношении такого актива у организации при его приобретении (создании) возникли исключительные права, права в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование права на такой актив) и доступ иных лиц к которым организация способна ограничить;
- д) может быть выделен (идентифицирован) из других активов или отделен от них.

Стандарт в отношении активов, характеризующихся признаками, указанными выше, но имеющих стоимость за единицу ниже лимита 100 000,00 руб. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов, основание п.7 ФСБУ 14/202.

Информация о гудвиле, то есть активе, определение и признаки которого установлены Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 3 "Объединения бизнесов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный N 40940) <2> (далее соответственно - МСФО (IFRS) 3, приказ N 217н), формируется в порядке, предусмотренном МСФО (IFRS) 3. Гудвил, созданный собственными силами организации, не признается активом в бухгалтерском учете организации.

Единицей учета нематериальных активов является инвентарный объект.

Для целей бухгалтерского учета нематериальные активы подлежат классификации по видам (например, произведения науки, литературы и искусства; программы для электронных вычислительных машин (программы ЭВМ); базы данных; изобретения; полезные модели; промышленные образцы; секреты производства (ноу-хау); селекционные достижения; лицензии и разрешения) и группам.

При признании в бухгалтерском учете объект нематериальных активов оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта нематериальных активов считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете.

После признания объект нематериальных активов оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Срок полезного использования объекта нематериальных активов определяется исходя из:

- а) срока действия прав организации на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации;
- б) срока действия специального разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности;
- в) ожидаемого периода использования объекта нематериальных активов с учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений руководства организации в отношении использования такого объекта;
- г) ожидаемого морального устаревания, например, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию, работы, услуги, производимые с использованием нематериального актива;
- д) срока полезного использования иного актива, с которым объект нематериальных активов непосредственно связан (например, срока полезного использования материального носителя (вещи), в которой выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации);
- е) других факторов, влияющих на использование объекта нематериальных активов организацией.

Стоимость нематериальных активов погашается посредством амортизации линейным способом.

Не подлежат амортизации объекты нематериальных активов с неопределенным сроком полезного



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

использования, то есть объекты, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования. Начисление амортизации нематериальных активов не приостанавливается (в том числе в случаях временного прекращения использования объекта нематериальных активов), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта нематериальных активов становится равной или превышает его балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта нематериальных активов становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

Ликвидационной стоимостью объекта нематериальных активов считается величина, которую организация получила бы в случае выбытия данного объекта после вычета предполагаемых затрат на выбытие; причем объект нематериальных активов рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования.

Ликвидационная стоимость объекта нематериальных активов считается равной нулю, за исключением случаев, когда:

а) договором предусмотрена обязанность другого лица купить у организации объект нематериальных активов в конце срока его полезного использования;

б) существует активный рынок для такого объекта, с использованием данных которого можно определить его ликвидационную стоимость;

в) существует высокая вероятность того, что активный рынок для такого объекта будет существовать в конце срока его полезного использования.

Начисление амортизации объекта нематериальных активов начинается с даты его признания в бухгалтерском учете. По решению организации допускается начинать начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете.

Движение незаконченных и неоформленных НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов раскрыто в разделе 1.5 Табличной части пояснений.

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ ПРИДАВАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ - МИАН»

Сроки полезного использования нематериальных активов в целях начисления амортизации:

Нематериальные активы	Сроки полезного использования
Доменное имя glorax.com	Первая группа (от 1 года до 2 лет включительно)
Доменное имя glorax.ru	Первая группа (от 1 года до 2 лет включительно)
Видеоролик графический "Движение"	Вторая группа (свыше 2 лет до 3 лет включительно)
Видеоролик о новых ценностях GloraX	Вторая группа (свыше 2 лет до 3 лет включительно)
Видеоролик GloraX Lab_«ХОЧУКВАРТИРУ»_на Youtube канале	Вторая группа (свыше 2 лет до 3 лет включительно)

В бухгалтерской (финансовой) отчетности организации, начиная с которой применяется настоящий **Переходный период** - Стандарт: допускается не пересчитывать сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному.

В межотчетном периоде 31 декабря 2023 г. в отношении объектов бухгалтерского учета, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе нематериальных активов, но в соответствии с настоящим Стандартом таковыми не являются, Общество на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному) списало балансовую стоимость таких объектов в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль организации.

Нематериальные активы при переходе на ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы"



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Нематериальные активы при переходе на ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы"

Учтено в составе нематериальных активов на 1 января 2024 г.

№ п/п	Нематериальный актив	Инвентарный номер	Элементы амортизации				Балансовая стоимость				Изменение перераспределенной прибыли, тыс.руб.
			До перехода на ФСБУ 14		После перехода на ФСБУ 14		До перехода на ФСБУ 14		После перехода на ФСБУ 14		
			Способ начисления амортизации	Остаток срока полезного использования, мес	Способ начисления амортизации	Остаток срока полезного использования, мес	Первоначальная стоимость, тыс.руб.	Накопленная амортизация, тыс.руб.	Первоначальная стоимость, тыс.руб.	Накопленная амортизация, тыс.руб.	
1	Доменное имя gloraх.com	БП-000033	Линейный	69	Линейный	69	9 000	3 825	9 000	3 825	
2	Доменное имя gloraх.ru	БП-000034	Линейный	69	Линейный	69	1 000	425	1 000	425	
3	Разработка новой компании	БП-000060					3 872		3 872		
4	Внутренний сайт	БП-000061					1 030		1 030		
5	Бот для говорящей головы UneeQ	БП-000062					2 379		2 379		
6	Сайт gloraх.com	БП-000107					4 357		4 357		
Итого							21 638	4 250	21 638	4 250	

Списано в межотчетном периоде 31 декабря 2023 г.

№ п/п	Нематериальный актив	Инвентарный номер	Изменение нераспределенной прибыли, тыс.руб.
1	Товарный знак "ШЕР-ЛОК"	00-000003	-9
2	Корпоративный портал	00-000004	
3	Товарный знак "GOLDEN CITY"	00-000001	-18
4	Товарный знак "Grand House"	БП-000038	-28
5	Товарный знак комбинированный "LIGON'SKY CITY"	БП-000039	-15
Итого			-101

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МИАН»

Корректировка данных отчетного периода в бухгалтерской отчетности по показателям строк баланса при переходе на ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы"

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2023 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	17 489	-101	17 388
Отложенные налоговые активы	1180	239 839	20	239 859
Итого по разделу I	1100	8 039 034	-81	8 038 953
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-94 823	-81	-94 904
Итого по разделу III	1300	2 437 067	-81	2 436 986
БАЛАНС	1700	13 062 317	-81	13 062 237

Прочий пересмотр и переоценка нематериальных активов Обществом не производилось.
Движение Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов раскрыто в разделе 1.5 Табличной части пояснений.



ФСБУ 25/2018 Бухгалтерский учет аренды

При учете аренды Общество руководствовалось:

Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным приказом Минфина РФ от 16.10.2018г. № 208н

Организация установила упрощенный порядок признания и оценки ППА и обязательства по аренде по действующим договорам при переходе на применение п. 50 ФСБУ 25/2018;

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

-срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. При этом решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

-рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (т.е. стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 рублей и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. При этом решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

- по договорам со сроком аренды менее 12 месяцев. К таким договорам также относятся договоры, вне зависимости от их срока действия, по которым предусмотрена возможность досрочного одностороннего расторжения со стороны арендодателя, не запрашивая согласия другой стороны в срок менее 12 месяцев с даты принятия такого решения, с выплатой не более чем незначительного штрафа т.к. договор перестает быть юридически защищенным в соответствии с IFRS 16 п. В 34.

Права пользования активами на 31.12.2024 г.:



Арендодатель	Договор аренды	Арендованное имущество (помещение)	Срок аренды	Стоимость на 31.12.2024 г., тыс. руб.
ИП Иванов Владимир Игоревич	Договор №28/11/2017-НИК19 от 01.03.2021	г.Москва, ул.Никулинская, д.19, помещение 1/1 (S=18,7 кв.м.)_ ППА	31.07.2027	747,81

ФСБУ 28/2023 Инвентаризация (обязателен с 01.04.2025)

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них устанавливаются распоряжением Генерального директора *Общества*

Проведена обязательная инвентаризация перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Уставный капитал Общества на 31 декабря 2023 года составлял 30 тыс. руб.

Размер уставного капитала в результате преобразования 17.10.2024 г. из ООО «Глоракс» в АО «Глоракс» на 31.12.2024 г. составил - 1 000 тыс.руб., состоящий из 100 000 (ста тысяч) обыкновенных акций номинальной стоимостью 10 рублей каждая (дополнительная информация размещена в п.8 настоящих Пояснений).

Уставный капитал АО «Глоракс» был сформирован за счет уставного капитала ООО «Глоракс» 30 тыс.руб. и



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

собственных средств ООО «Глоракс» - добавочного капитала в размере 970 тыс.руб.

В 2022 г. Участником общества был внесен вклад в имущество общества в не денежной форме (доли в обществах) в размере 2 530 800 тыс.руб., за счет чего был увеличен добавочный капитал. На 31.12.2023 г. добавочный капитал Общества составил 2 531 860 тыс. руб., на 31.12.2024 г. – 2 530 890 тыс.руб.

III. Расшифровка основных показателей бухгалтерского баланса.

3.1. Дебиторская и кредиторская задолженность



По строке 1230 «Дебиторская задолженность» отражена задолженность в разрезе следующих обязательств (за вычетом созданного резерва сомнительной задолженности):

Вид обязательства по дебиторской задолженности	Сумма на 31.12.2023 год, (тыс. руб.)	Сумма на 31.12.2024 год, (тыс. руб.)
Расчеты по авансам выданным	11 469	34 910
Расчеты с покупателями и заказчиками	64 811	117 914
Расчеты по налогам и сборам	1 981	39 655
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	120	120
Расчеты с подотчетными лицами	1 847	25
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3 475 853	3 918 391
Расчеты по начисленным процентам	199 047	264 750
Расходы будущих периодов	48 304	53 461
Итого	3 803 433	4 429 225

В составе строки 1230 «Дебиторская задолженность» и в расшифровке по строке 12307 «Расходы будущих периодов» отражены суммы расходов Организации в размере 48 304 тыс. руб. на 31.12.2023 г. и 53 461 тыс. руб. на 31.12.2024 г. Данные суммы являются расходами Организации на оценку проектов строительства, начальными затратами для запуска строительного проекта. При целесообразности строительства и корректного формирования стоимости доли приобретения юридического лица под дальнейшую застройку указанные расходы на возмездной основе передаются дочерним организациям – специализированным застройщикам, от которых организация планирует получать доходы. Поскольку расходы в будущем принесут экономические выгоды, принято решение квалифицировать их как актив и отражать в составе дебиторской задолженности как будущую задолженность специализированного застройщика.

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражена задолженность в разрезе следующих обязательств:

Вид обязательства по кредиторской задолженности	Сумма на 31.12.2023 год, (тыс. руб.)	Сумма на 31.12.2024 год, (тыс. руб.)
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15 492	188 972
Расчеты по налогам и сборам	9 118	8 375
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	263	1 247
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	421 873	-
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	121 364	1 204 532
Итого	568 110	1 403 125



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

3.2. Учет расходов по займам и кредитам ПБУ 15/2008

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н.

Проценты и (или) дисконт по причитающейся к оплате облигации отражаются обособленно от номинальной. Основная сумма обязательства по фактически полученному займу или кредиту учитывается в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме, указанной в договоре.

Сумма займа или кредита отражается в бухгалтерском учете в составе кредиторской задолженности в момент возникновения обязательств (в том числе в момент фактической передачи денег или других вещей) по кредиту субсчетов:

66.01 «Краткосрочные кредиты в рублях», 66.03 «Краткосрочные займы в рублях»,
67.01 «Долгосрочные кредиты в рублях» и 67.03 «Долгосрочные займы в рублях».

Погашение основной суммы обязательства по полученному займу или кредиту отражается в бухгалтерском учете как уменьшение (погашение) кредиторской задолженности по дебету соответствующих субсчетов к счетам 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Проценты по причитающемуся к оплате векселю отражаются обособленно от вексельной суммы как кредиторская задолженность.

Задолженность Общества заимодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную и долгосрочную:

- краткосрочная задолженность — это задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения, которой согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев;
- долгосрочная задолженность — это задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам Общество производит ежемесячно на отчетную дату или на дату погашения вне зависимости от порядка, установленного в договоре займа или кредитном договоре (п.18 ПБУ 10/99).

Задолженность по полученным займам и кредитам отражается в бухгалтерской отчетности с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов (п. 73 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н).

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора). (п. 6, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008).

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся, и признаются прочими расходами.

По строке 1410 "Заемные средства" на 31 декабря 2024 г. отражена задолженность по договорам займа Общества в сумме 5 165 007 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2023г. в сумме 6 108 551 тыс. руб.:

Контрагент	Договор займа	Срок действия	сумма на 31.12.2023 год, тыс. руб.	сумма на 31.12.2024 год, тыс. руб.
<u>основной долг стр. 14101:</u>				
СБЕРБАНК ПАО	380B00O3K о 19.10.2023	18.10.2028	978 041	2 729 549
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	7864 от 27.03.2020	07.08.2025	457 809	-



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Итого по строке 14101			1 435 850	2 729 549
ГЛОРАКС ЦЕНТР ООО	Договор займа 3-08/09/2022 от 08.09.2022	22.01.2026	52 100	2 033
ГЛОРАКС ЦЕНТР ООО	Договор займа 3-05/07/2022 от 05.07.2022	05.07.2027	-	-
СЗ БЛИЗНЕЦЫ ООО	3-04/12/2023 от 04.12.2023	30.09.2028	393 282	421 282
СЗ БЛИЗНЕЦЫ ООО	3-13/05/2024 от 13.05.2024	30.09.2028	-	300 000
СЗ НТВО ООО	ГЛ-20/03/2023 от 20.03.2023	31.12.2025	234 000	-
СЗ НТВО ООО	ГЛ-20/09/2023 от 20.09.2023	31.12.2025	178 020	-
СЗ НТВО ООО	ГЛ-30/03/2023 от 30.03.2023	31.12.2025	266 000	-
СЗ НТВО ООО	ГЛ-03/07/2023 от 03.07.2023	31.12.2025	300 000	-
СЗ НТВО ООО	ГЛ-05/07/2023 от 05.07.2023	31.12.2025	295 000	-
СЗ НТВО ООО	ГЛ-08/09/2022 от 08.09.2022	22.01.2026	155 000	-
БАЛТПРОДКОМ ООО	Договор займа № ГЛ- 14/07/2017(ставка 9% годовых) от 14.07.2017	30.09.2025	171 976	-
СЗ БЕРЕГ ООО	3-15/10/2024 от 15.10.2024	09.07.2026	-	600 000
Итого			2 045 378	1 323 315
Облигационный займ				
БАНК ГПБ (АО)	б/н от 02.11.2022	10.03.2025	1 000 000	-
ПАО "БАНК "САНКТ- ПЕТЕРБУРГ"	ДОГОВОР № 1/УРКГТБОО ОБ ОКАЗАНИИ УСЛУГ ПР от 10.08.2022	18.08.2025	1 500 000	-
БАНК ГПБ (АО)	GLORAX/2024 от 13.03.2024	05.03.2026	-	1 000 000
Итого			2 500 000	1 000 000
Итого по строке 14102			4 545 378	2 323 315
<u>проценты строка 14104:</u>				
БАЛТПРОДКОМ ООО	ГЛ-14/07/2017 от 14.07.2017	30.09.2025	73	-
СЗ БЛИЗНЕЦЫ ООО	3-04/12/2023 от 04.12.2023	30.09.2028	2 000	38 019



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

СЗ БЛИЗНЕЦЫ ООО	3-13/05/2024 от 13.05.2024	30.09.2028	-	39 041
СЗ ГЛОРАКС ЦЕНТР ООО	3-08/09/2022 от 08.09.2022	22.01.2026	4 632	10
СЗ НТВО ООО	ГЛ-20/03/2023 от 20.03.2023	31.12.2025	25 285	-
СЗ НТВО ООО	ГЛ-20/09/2023 от 20.09.2023	31.12.2025	8 913	-
СЗ НТВО ООО	ГЛ-30/03/2023 от 30.03.2023	31.12.2025	22 418	-
СЗ НТВО ООО	ГЛ-03/07/2023 от 03.07.2023	31.12.2025	24 066	-
СЗ НТВО ООО	ГЛ-05/07/2023 от 05.07.2023	31.12.2025	23 362	-
СЗ НТВО ООО	ГЛ-08/09/2022 от 08.09.2022	22.01.2026	547	-
СЗ БЕРЕГ ООО	3-15/10/2024 от 15.10.2024	09.07.2026	-	28 226
Итого по строке 14104			111 296	105 296
<u>Проценты по долгосрочным кредитам стр. 14103</u>				
СБЕРБАНК ПАО	380B0003K о 19.10.2023	18.10.2028	2 108	6 847
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	7864 от 27.03.2020	07.08.2025	13 918	-
Итого по строке 14103			16 026	6 847
Всего по строке 1410			6 108 551	5 165 007

На внеочередном общем собрании участников Протокол № 24/06/2022 от 24.06.2022 г. была утверждена программа биржевых облигаций.

- Максимальная сумма номинальных стоимостей всех выпусков биржевых облигаций, размещаемых в рамках программы биржевых облигаций, составляет до 20 000 000 000 (Двадцати миллиардов) российских рублей включительно или эквивалент этой суммы в иностранной валюте;
- Максимальный срок погашения биржевых облигаций, размещаемых в рамках программы биржевых облигаций, составляет 3 640 (Три тысячи шестьсот сорок) дней с даты начала размещения выпуска биржевых облигаций в рамках программы биржевых облигаций;
- Срок действия программы биржевых облигаций составляет: бессрочная с даты регистрации программы биржевых облигаций;
- Не предусмотрено предоставление обеспечения исполнения обязательств по биржевым облигациям, размещаемым в рамках программы биржевых облигаций;
- Предусмотрена возможность досрочного погашения биржевых облигаций, размещаемых в рамках программы биржевых облигаций, по усмотрению эмитента в порядке и на условиях, предусмотренных программой биржевых облигаций.

Общество 22.08.2022 г. разместило на Московской Бирже облигации на сумму – 1 500 000 тыс. руб. Срок обращения – 1 092 дней. Регистрационный номер выпуска 4B02-01-00060-L от 18.11.2021, биржевые



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав серии БО-01. Величина процентной ставки по 1-му и всем последующим купонам установлена в размере 14,00 процентов годовых. Купон выплачивается ежеквартально.

Отчетный (купонный) период (год; 3, 6, 9 месяцев года; иной период; даты начала и окончания купонного периода), за который начислены (объявлены) доходы по ценным бумагам эмитента:

Наименование	Начало	Окончание	Общий размер процентов, подлежащий выплате по Биржевым облигациям, тыс.руб.	Факт оплаты
Период первого купонного периода	22.08.2022	21.11.2022	52 350	Выплачено
Период второго купонного периода	21.11.2022	20.02.2023	52 350	Выплачено
Период третьего купонного периода	20.02.2023	22.05.2023	52 350	Выплачено
Период четвертого купонного периода	22.05.2023	21.08.2023	52 350	Выплачено
Период пятого купонного периода	21.08.2023	20.11.2023	52 350	Выплачено
Период шестого купонного периода	20.11.2023	19.02.2024	52 350	Выплачено
Период седьмого купонного периода	19.02.2024	20.05.2024	52 350	Выплачено
Период восьмого купонного периода	20.05.2024	19.08.2024	52 350	Выплачено
Период девятого купонного периода	19.08.2024	18.11.2024	52 350	Выплачено
Период десятого купонного периода	18.11.2024	17.02.2025	52 350	Не наступала
Период одиннадцатого купонного периода	17.02.2025	19.05.2025	52 350	Не наступала
Период двенадцатого купонного периода	19.05.2025	18.08.2025	52 350	Не наступала

Общество с 14.03.2023 г. по 24.03.2023 г. разместило на Московской Бирже облигации на сумму – 1 000 000 тыс. руб. Срок обращения – 728 дней. Регистрационный номер выпуска 4B02-01-00060-L-001P от 24.11.2022, биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав серии 001P-01. Величина процентной ставки по 1-му и всем последующим купонам установлена в размере 15,00 процентов годовых.

Количество купонных периодов: 8.

Длительность каждого из купонных периодов: 91 день; даты начала и окончания купонного периода, за который начислены (объявлены) доходы по ценным бумагам эмитента:

Наименование	Начало	Окончание	Общий размер процентов, подлежащий выплате по Биржевым облигациям, тыс. руб.	Факт оплаты
Период первого купонного периода	14.03.2023	13.06.2023	37 400	Выплачено
Период второго купонного периода	13.06.2023	12.09.2023	37 400	Выплачено
Период третьего купонного периода	12.09.2023	12.12.2023	37 400	Выплачено
Период четвертого купонного периода	12.12.2023	12.03.2024	37 400	Выплачено
Период пятого купонного периода	12.03.2024	11.06.2024	37 400	Выплачено
Период шестого купонного периода	11.06.2024	10.09.2024	37 400	Выплачено



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Наименование	Начало	Окончание	Общий размер процентов, подлежащий выплате по Биржевым облигациям, тыс. руб.	Факт оплаты
Период седьмого купонного периода	10.09.2024	10.12.2024	37 400	Выплачено
Период восьмого купонного периода	10.12.2024	11.03.2025	37 400	Не наступала

Общество 15.03.2024 разместила на Московской Бирже облигации на сумму – 1 000 000 тыс. руб. Срок обращения – 720 дней. Регистрационный номер выпуска 4B02-02-00060-L-001P от 12.03.2024, биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные серии 001P-02. Величина процентной ставки по 1-му и всем последующим купонам установлена в размере 17,25 процентов годовых. Купон выплачивается ежемесячно.

Даты начала и окончания купонного периода, за который начислены (объявлены) доходы по ценным бумагам эмитента:

Наименование	Начало	Окончание	Общий размер процентов, подлежащий выплате по Биржевым облигациям, тыс. руб.	Факт оплаты
Период первого купонного периода	15.03.2024	14.04.2024	14 180	Выплачено
Период второго купонного периода	14.04.2024	14.05.2024	14 180	Выплачено
Период третьего купонного периода	14.05.2024	13.06.2024	14 180	Выплачено
Период четвертого купонного периода	13.06.2024	13.07.2024	14 180	Выплачено
Период пятого купонного периода	13.07.2024	12.08.2024	14 180	Выплачено
Период шестого купонного периода	12.08.2024	11.09.2024	14 180	Выплачено
Период седьмого купонного периода	11.09.2024	11.10.2024	14 180	Выплачено
Период восьмого купонного периода	11.10.2024	10.11.2024	14 180	Выплачено
Период девятого купонного периода	10.11.2024	10.12.2024	14 180	Выплачено
Период десятого купонного периода	10.12.2024	09.01.2025	14 180	Выплачено

Общество 27.09.2024 разместило дебютный выпуск цифровых финансовых активов (ЦФА) на сумму 500 000 тыс. руб. на платформе АО «АЛЬФА-БАНК» А-Токен. Ежемесячный фиксированный доход по выпуску составит 22,45% годовых, срок обращения – 1 год.

Размеры ежемесячных выплат в соответствии с решением о выпуске ЦФА:

Номер выплаты по ЦФА	Наименование ЦФА (номер Решения о выпуске ЦФА)	Дата выплаты по ЦФА	Сумма выплаты по ЦФА из расчета на 1 (Один) ЦФА, руб.	Итоговая сумма выплаты по всем выпущенным ЦФА, руб.	Факт оплаты
1	GLX-1-DT-092025-00001	28.10.2024	19.07	9,535,000.00	Выплачено



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

2	GLX-1-DT-092025-00001	29.11.2024	19.68	9,840,000.00	Выплачено
3	GLX-1-DT-092025-00001	27.12.2024	17.22	8,610,000.00	Выплачено

По строке 1510 "Заемные средства" на 31 декабря 2023 г. отражена задолженность по кредитным договорам и договорам займа Общества в сумме 3 947 043 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2024 г. - в сумме 9 292 230 тыс. руб.:

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МНП»



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Контрагент	Договор займа	Срок действия	Сумма на 31.12.2023 год, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2024 год, тыс. руб.
Основной долг				
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	Договор № 7864 об открытии невозобновляемой кредитной линии	27.03.2025		475 381
СБЕРБАНК ПАО	380B00OЗК о 19.10.2023	18.10.2028 (дата окончательного погашения, предусмотрен график платежей)		463 409
Итого по строке 15101				938 790
ООО "СЗ "Глоракс-Яр Приволжский" (ранее - ООО Бизант)	3-18/01/2022 от 18.01.2022	18.01.2025	382 830	
ГЛОРАКС ГРУПП	3-28/10/2021	28.10.2024	13 500	
ООО "ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ"	3-12/06/2019	18.12.2024	9 372	
ПСМ-КЛАССИК ООО	ГЛ-21/05/2018	31.12.2024	9 127	
ООО СЗ НТВО	ГЛ-01/03/2023 от 01.03.2023	29.06.2025	180 000	8 000
ООО СЗ НТВО	ГЛ-20/03/2023 от 20.03.2023	31.12.2025		5 217
ООО СЗ НТВО	ГЛ-30/03/2023 от 30.03.2023	31.12.2025		65 000
ООО СЗ НТВО	ГЛ-05/07/2023 от 05.07.2023	31.12.2025		99 203
ООО СЗ Развитие	Соглашение о передаче Договора займа № 3 от 01.03.2023	31.12.2025	2 788 745	2 788 745
СЗ ГЛОРАКС-СПБ БИЗНЕС ПЕТРОГРАДСКИЙ ООО	3-30/11/2023 от 30.11.2023	27.12.2025	250 000	168 188
СЗ ГЛОРАКС-СПБ БИЗНЕС ПЕТРОГРАДСКИЙ ООО	3-06/03/2024 от 06.03.2024	05.03.2025		606 672
СЗ ГЛОРАКС-СПБ БИЗНЕС ПЕТРОГРАДСКИЙ ООО	3-17/10/2024 от 17.10.2024	16.10.2025		852 830
ПСМ-КЛАССИК ООО	ГЛ-21/05/2018 от 21.05.2018	27.12.2025		2 113
СЗ АНТАРЕС ООО	3-13/12/2024 от 13.12.2024	12.12.2025		175 000
АЛЬФА-БАНК АО	GLX-1-DT-092025-00001 от 19.09.2024	29.09.2025		500 000
ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"	ДОГОВОР № 1/УРКГТБО ОБ ОКАЗАНИИ УСЛУГ ПР от 10.08.2022	18.08.2025		1 500 000
БАНК ГПБ (АО)	б/н от 02.11.2022	10.03.2025		1 000 000
ИКС-ИНВЕСТМЕНТС ООО	3-26/08/2024 от 26.07.2024	25.08.2025		41 827
СЗ КОМСОМОЛЬСКАЯ ООО	3-10/04/2024 от 10.04.2024	29.06.2025		48 758



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

СЗ Орион	3-25/06/2024 от 25.06.2024	24.06.2025		36 744
Итого по строке 15102			3 633 574	7 898 297
Проценты :				
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	Договор № 7864 об открытии невозобновляемой кредитной линии	27.03.2025		6 203
Итого по строке 15103				6 203
БАЛТПРОДКОМ	ГЛ-14/07/2017	30.09.2025		2
ГЛЮРАКС ГРУПП	3-28/10/2021	28.10.2024	441	
ООО "ГЛЮРАКС- НЕДВИЖИМОСТЬ"	3-12/06/2019	18.12.2024	55	
ПСМ-КЛАССИК ООО	ГЛ-21/05/2018	31.12.2024	20	
ООО "СЗ "Глоракс-Яр Приволжский" (ранее - ООО Бизант)	3-18/01/2022 от 18.01.2022	18.01.2025	12 018	217
ООО СЗ НТВО	ГЛ-01/03/2023 от 01.03.2023	29.06.2025	15 052	1 096
ООО СЗ НТВО	ГЛ-20/03/2023 от 20.03.2023	31.12.2025		1 338
ООО СЗ НТВО	ГЛ-30/03/2023 от 30.03.2023	31.12.2025		2 589
ООО СЗ НТВО	ГЛ-05/07/2023 от 05.07.2023	31.12.2025		4 529
ООО СЗ Развитие	Соглашение о передаче Договора займа № 3 от 01.03.2023	31.12.2025	250 632	368 147
СЗ ГЛЮРАКС-СПБ БИЗНЕС ПЕТРОГРАДСКИЙ ООО	3-30/11/2023 от 30.11.2023	27.12.2025	3 841	348
СЗ ГЛЮРАКС-СПБ БИЗНЕС ПЕТРОГРАДСКИЙ ООО	3-06/03/2024 от 06.03.2024	05.03.2025		1 256
СЗ ГЛЮРАКС-СПБ БИЗНЕС ПЕТРОГРАДСКИЙ ООО	3-17/10/2024 от 17.10.2024	16.10.2025		31 584
ПСМ-КЛАССИК ООО	ГЛ-21/05/2018 от 21.05.2018	27.12.2025		1
СЗ АНТАРЕС ООО	3-13/12/2024 от 13.12.2024	12.12.2025		1 197
АЛЬФА-БАНК АО	GLX-1-DT-092025-00001 от 19.09.2024	29.09.2025		1 154
ПАО "БАНК "САНКТ- ПЕТЕРБУРГ"	ДОГОВОР № 1/УРКГТБО ОБ ОКАЗАНИИ УСЛУГ ПР от 10.08.2022	18.08.2025		24 203
БАНК ГПБ (АО)	б/н от 02.11.2022	10.03.2025		8 207
ИКС-ИНВЕСТМЕНТС ООО	3-26/08/2024 от 26.07.2024	25.08.2025		233
СЗ КОМСОМОЛЬСКАЯ ООО	3-10/04/2024 от 10.04.2024	29.06.2025		2 762
СЗ Орион	3-25/06/2024 от 25.06.2024	24.06.2025		77
Итого по строке 15105			282 059	448 940
БАНК ГПБ (АО)	б/н от 02.11.2022	10.03.2025	7 806	



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"	Облигационный займ	01.08.2025	23 603	
Итого по строке 15106			31 409	
Всего по строке 1510			3 947 043	9 292 230

3.3. Учет финансовых вложений ПБУ 19/02

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н за исключением способа последующей оценки финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы дочерних и зависимых обществ, который установлен в соответствии с МСФО на основании п. 7 ПБУ 1/2008.

К финансовым вложениям организации относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги,
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, и пр.

К финансовым вложениям организации не относятся:

- собственные акции, выкупленные акционерным обществом у акционеров для последующей перепродажи или аннулирования;
- векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги;
- вложения организации в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода;

драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Проверка на обесценение финансовых вложений проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Доходы от реализации финансовых вложений признаются в составе прочих доходов.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения по займам подразделяются на долгосрочные и краткосрочные.

По строке 1170 "Финансовые вложения" отражены долгосрочные финансовые вложения на 31.12.2023г. в сумме: 7 757 209 тыс. руб., на 31.12.2024 г. в сумме 10 239 927 тыс. руб., в том числе:



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

- вклады в уставные капиталы дочерних и зависимых обществ (строка 11701 «Паи»);
- предоставленные долгосрочные займы (строка 11702);
- долговые ценные бумаги (строка 11703).

Расшифровка вкладов в уставные капиталы дочерних и зависимых обществ (строка 11701 «Паи»):

Стоимость вклада в УК обществ	Сумма на 31.12.2023 год, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2024 год, тыс. руб.
БАЛТПРОДКОМ	1 249 737	1 249 737
СЗ ГЛОРАКС-ЯР ПРИВОЛЖСКИЙ ООО	80 169	80 169
ГЛОРАКС ЦЕНТР ООО	230 030	230 030
ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ	3	3
ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ М ООО	3	3
СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ ООО	10	10
НАЯДА ООО (получены в качестве вклада в имущество)	1 280 400	1 280 400
НОРД - ВЕСТ ООО (получены в качестве вклада в имущество)	1 250 400	1 250 400
ПСМ-КЛАССИК ООО	10	10
СЗ Альтаир ООО	10	10
СЗ АНТАРЕС ООО	1 000	1 000
СЗ ДОМ ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ ООО	10	10
СЗ Капелла ООО	10	10
СЗ Кассиопея ООО	10	10
СЗ КОМЕТА ООО	382 413	-
СЗ ЛИРА ООО	10	10
СЗ НТВО ООО	711 105	711 105
СЗ Орион ООО	10	10
СЗ ЭС ПИ РАЙТЕРС ООО	10	10
СЗ ГЛОРАКС-СПБ БИЗНЕС ПЕТРОГРАДСКИЙ ООО	950 376	950 376
СЗ КОМСОМОЛЬСКАЯ ООО	57 093	57 093
СЗ Близнецы	10	10
СЗ ПЕРСЕЙ ООО	10	10
СЗ СК ВЕГА ООО	4,9	4,9



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Стоимость вклада в УК обществ	Сумма на 31.12.2023 год, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2024 год, тыс. руб.
СЗ ЭКОРАЙОН ООО	42 697	42 697
СЗ АРКТУР ООО	-	9,9
СЗ БЕРЕГ ООО	-	1 978 400
СЗ БУРАН ООО	-	10
СЗ ГЛЮРАКС-КЗН НОКСА ООО	-	10
СЗ ГЛЮРАКС-КРСК ЕНИСЕЙСКИЙ ООО	-	10
СЗ ГЛЮРАКС-НН БОРСКАЯ ПОЙМА ООО	-	10
СЗ ГЛЮРАКС-НН КАРПОВСКИЙ ООО	-	10
СЗ ГЛЮРАКС-ОМСК ЗАОЗЕРНАЯ ООО	-	10
СЗ ГЛЮРАКС-СМР БЕРЕГОВОЙ ООО	-	10
СЗ ГЛЮРАКС-ТУЛА ДЕМИДОВСКИЙ ООО	-	10
СЗ ЗЕЛЕНАЯ ПЛАНЕТА ООО	-	10
СЗ КАСТОР ООО	-	10
СЗ КВАЗАР ООО	-	10
СЗ МИЦАР ООО	-	10
СЗ ПАРК ЧУДЕС ООО	-	10
СЗ СЕВЕРНАЯ КОРОНА ООО	-	10
СЗ СПИКА ООО	-	10
СЗ ЦЕФЕЙ ООО	-	10
СЗ ЭРИДАН ООО	-	10
Итого	6 236 360	7 832 527

Расшифровка предоставленных долгосрочных займов (строка 11702)

Контрагент	Договор займа	Срок действия	Сумма на 31.12.2023 тыс. руб.	Сумма на 31.12.2024 тыс. руб.
СЗ ГЛЮРАКС-ЯР ПРИВОЛЖСКИЙ ООО	По договору Договор займа №3-13/10/2023 от 13.10.2023	12.10.2028	212 000	266 384
ГЛЮРАКС ГРУПП ООО	По договору Договор займа №3-13/10/2023 от 13.10.2023	12.10.2028	360 000	769 100
ГЛЮРАКС-	По договору Договор займа	31.12.2025	392 918	-



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МНН»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

НЕДВИЖИМОСТЬ М ООО	№3-21/10/2021 от 21.10.2021			
СЗ АНТАРЕС ООО	3-16/04/2021	30.06.2027	38 680	-
ГЛОРАКС ЦЕНТР	3-11/08/2022 от 11.8.2021	01.06.2030	-	167 609
СЗ ДОМ ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ ООО	3-/03/2021 от 10.03.2021	31.12.2026	103 964	43 584
СЗ ДОМ ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ ООО	3-16/03/2018 от 16.03.2018	31.12.2026	43 584	133 129
СЗ НТВО ООО	ГЛ-01/04/2021 от 15.04.2021	31.12.2026	194	194
СЗ НТВО ООО	№3-13/10/2023 от 13.10.2023	12.10.2028	60 000	913
ООО "СЗ Лира"	По договору Договор №3-16/04/2021 от 16.04.2021	16.04.2025	71 550	-
СЗ Развитие	По договору Договор уступки права (требования) б/н от 01.03.2023	27.04.2025	2 000	-
СЗ КОМСОМОЛЬСКАЯ ООО	По договору Договор займа №3-08/11/2023 от 08.11.2023	30.06.2027	132 474	75 103
БАЛТПРОДКОМ ООО	По договору Договор займа №3-13/10/2023 от 13.10.2023	12.10.2028	68 000	87 836
СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ ООО	По договору Договор №3-13/09/2023 от 13.09.2023	01.10.2028	25 959	15 448
СЗ БЛИЗНЕЦЫ ООО	3-01/08/2022 от 01.08.2022	30.12.2028	-	17 630
СЗ БЕРЕГ ООО	3-25/04/2024 от 25.04.2024	18.04.2029	-	60 531
СЗ АРКТУР ООО	Г-33/24 от 23.04.2024	18.04.2029	-	230 618
СЗ ЦЕФЕЙ ООО	3-19/03/2024 от 19.03.2024	01.10.2034	-	40 335
СЗ ЭРИДАН ООО	3-03/05/2024 от 03.05.2024	25.07.2028	-	13 694
СЗ ЭРИДАН ООО	3-27/05/2024 от 27.05.2024	25.07.2028	-	5 861
Биржин Андрей Александрович	ГГ-5/24 от 17.06.2024	18.04.2029	-	70 000
ООО "УК "СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА"	Г-4/20 от 25.12.2020	30.06.2025	-	6 000
ООО "УК "СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА"	Г-11/21 от 18.08.2021	30.06.2025	-	500
СЗ ЭС ПИ РАЙТЕРС ООО	По договору Договор займа №3-23/01/2023 от 23.01.2023	15.01.2026	-	402 931
Итого	х	х	1 511 323	2 407 400



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Расшифровка долговых ценных бумаг (строка 11703):

Ценные бумаги	Количество на 31.12.2023 год, шт.	Стоимость на 31.12.2023 год, тыс. руб.	Начисленные проценты на 31.12.2023, тыс. руб.	Количество на 31.12.2024 год, шт.	Стоимость на 31.12.2024 год, тыс. руб.	Начисленные проценты на 31.12.2024, тыс. руб.
Вексель ПАО Сбербанк ВФ 000 8350 от 26.06.2023	1	9 525	223	-	-	-
Итого	1	9 525	223	-	-	-

По строке 1240 «Финансовые вложения» отражены краткосрочные финансовые вложения на 31.12.2023 г. в сумме 974 968 тыс. руб., на 31.12.2024 г. в сумме 3 477 326 тыс. руб., в том числе:

- задолженность по договорам краткосрочных займов (строка 12402)

Контрагент	Договоры займа	Срок действия	Сумма на 31.12.2023 (тыс. руб.)	Сумма на 31.12.2024 (тыс. руб.)
ВЕГА ООО	ГЛ-16/11/2018	16.09.2021	-	-
ГЛЮРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ М ООО	3-18/12/2024 от 18.12.2024	31.12.2025	-	726 806
СЗ КОМЕТА ООО	По договору Договор займа 0155-20-0019/Ц от 26.05.2020 (уступка от Банка СПБ)	30.05.2025	33 162	33 162
ООО "УК "СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА"	Г-4/20 от 25.12.2020	30.06.2025	2 500	-
ООО "УК "СПБ-СЕРВИС ЖЕМЧУЖИНА"	Г-11/21 от 18.08.2021	30.06.2025	500	-
СЗ ГЛЮРАКС ЦЕНТР ООО	По договору Договор №3-11/08/2021 от 11.08.2021	01.06.2024	215 869	-
СЗ ЛИРА ООО	3-16/04/21 от 16.04.2021	16.04.2025	-	82 790
СЗ Орион	3-16/04/2021 от 16.04.2021	20.04.2023	454 726	-
СЗ БЛИЗНЕЦЫ ООО	3-01/08/2022	01.08.2023	20 180	-



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

ЯХТ-КЛУБ ПОКРОВСКИЙ ООО	3-01/06/2016 от 01.06.2016	03.04.2025	12 007	12 007
ЯХТ-КЛУБ ПОКРОВСКИЙ ООО	3-04/04/2024 от 04.04.2024	03.04.2025	-	90 247
СЗ ЭС ПИ РАЙТЕРС ООО	По договору Договор займа №3- 23/01/2023 от 23.01.2023	22.01.2025	122 236	-
СЗ Альтаир	По договору Договор займа №3- 20/12/2023 от 20.12.2023	18.12.2025	13 000	3 115
СЗ РИГЕЛЬ ООО	По договору Договор займа № 3- 13/12/2023 от 13.12.2023	31.12.2024	27 500	-
СЗ ЭКОРАЙОН ООО	По договору Договор займа №3- 28/11/2023 от 28.11.2023	26.11.2025	1 000	14 120
СЗ ЦЕНТАВР ООО	По договору Договор №3- 19/10/2023 от 19.10.2023	17.10.2025	100	9 964
СЗ ПЕРСЕЙ ООО	По договору Договор займа №3- 05/09/2023 от 05.09.2023	04.09.2025	500	211 678
СЗ СК ВЕГА ООО	По договору Договор №3- 19/09/2023 от 06.10.2023	05.10.2024	440	-
СЗ СК ВЕГА ООО	По договору Договор займа №3- 14/12/2023 от 14.12.2023	14.12.2024	800	-
СЗ СК ВЕГА ООО	По договору Договор займа №3- 15/12/2023 от 15.12.2023	12.12.2025	4 200	1 305
БЕРЕГ ООО	По договору Договор займа №3- 27/11/2023 от 27.11.2023	30.11.2024	13 000	-
СЗ ГЛЮРАКС-ЯР ПРИВОЛЖСКИЙ ООО	3-18/12/2024 от 18.12.2024	17.12.2025	-	180 131
ИКС- ИНВЕСТМЕНТС ООО	3-17/09/2024 от 17.09.2024	16.09.2025	-	10 090



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

ИКС-ИНВЕСТМЕНТС ООО	3-16/09/2024 от 16.09.2024	15.09.2025	-	59 780
СЗ КАПЕЛЛА ООО	3-29/02/2024 от 20.02.2024	28.02.2025	-	578 819
СЗ РИГЕЛЬ ООО	3-21/02/2024 от 21.02.2024	20.02.2025	-	24 402
ГЛЮРАКС СЕРВИС ООО	3-23/07/2024 от 23.07.2024	22.07.2025	-	25 800
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-5/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	400
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-6/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	18 550
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-7/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	5 000
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-8/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	1 500
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-9/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	2 200
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-10/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	3 000
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-11/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	800
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-12/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	1 500
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-13/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	1 500
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-14/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	1 000
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-15/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	1 000
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-16/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	1 000
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-17/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	1 000



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

СЗ БЕРЕГ ООО	Г-18/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	1 000
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-19/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	1 500
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-20/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	500
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-21/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	3 000
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-22/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	3 000
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-23/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	1 500
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-24/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	1 500
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-25/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	1 500
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-26/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	1 500
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-27/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	3 000
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-28/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	28 045
СЗ БЕРЕГ ООО	Г-29/24 уступки права (требования) от 05.03.2024	01.11.2025	-	600
СЗ БЕРЕГ ООО	З-27/11/2023 от 27.11.2023	30.11.2025	-	13 000
СЗ АРКТУР ООО	З-15/04/2024 от 15.04.2024	14.04.2025	-	148 095
СЗ СЕВЕРНАЯ КОРОНА ООО	З-22/03/2024 от 22.03.2024	18.03.2025	-	3 145
ГЛЮРАКС ПРОАРХ ООО	З-22/03/2024 от 22.03.2024	21.03.2025	-	78 175



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

СЗ МИЦАР ООО	3-03/05/2024 от 03.05.2024	02.05.2025	-	54 650
СЗ СПИКА ООО	3-15/05/2024 от 15.05.2024	14.05.2025	-	11 870
СЗ ПАРК ЧУДЕС ООО	3-02/08/2024 от 02.08.2024	01.08.2025	-	218
СЗ ПАРК ЧУДЕС ООО	3-24/06/2024 от 24.06.2024	23.06.2025	-	282
СЗ ЗЕЛЕНАЯ ПЛАНЕТА ООО	3-24/06/2024 от 24.06.2024	23.06.2025	-	375
СЗ КВАЗАР ООО	3-24/06/2024 от 24.06.2024	23.06.2025	-	580
СЗ БУРАН ООО	3-24/06/2024 от 24.06.2024	23.06.2025	-	515
СЗ КАСТОР ООО	3-21/06/2024 от 21.06.2024	20.06.2025	-	20 780
СЗ ГЛЮРАКС-НН КАРПОВСКИЙ ООО	3-08/07/2024 от 08.07.2024	07.07.2025	-	415
СЗ ГЛЮРАКС-КРСК ЕНИСЕЙСКИЙ ООО	3-10/07/2024 от 10.07.2024	09.07.2025	-	7 930
СЗ ГЛЮРАКС- ОМСК ЗАОЗЕРНАЯ ООО	3-15/07/2024 от 15.07.2024	14.07.2025	-	33 264
СЗ ГЛЮРАКС- ОМСК ЗАОЗЕРНАЯ ООО	3-02/08/2024 от 02.08.2024	01.08.2025	-	128 600
СЗ ГЛЮРАКС-КЗН НОКСА ООО	3-31/07/2024 от 31.07.2024	30.07.2025	-	295
СЗ ГЛЮРАКС-СМР БЕРЕГОВОЙ ООО	3-05/11/2024 от 05.11.2024	04.11.2025	-	188
СЗ ГЛЮРАКС- ТУЛА ДЕМИДОВСКИЙ ООО	3-18/10/2024 от 18.10.2024	17.10.2025	-	810
СЗ ГЛЮРАКС- ТУЛА ДЕМИДОВСКИЙ ООО	3-18-1/10/2024 от 18.10.2024	17.10.2025	-	30 000



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

СЗ ГЛОРАКС-НН БОРСКАЯ ПОЙМА ООО	3-26/11/2024 от 26.11.2024	25.11.2025	-	1 595
СЗ БЕРЕГ ООО	3-19/07/2024 от 19.07.2024	18.07.2025	-	175 750
ГЛОРАКС ГРУПП ООО	3-18/12/2024 от 18.12.2024	17.12.2025	-	580 550
Итого	х	х	921 720	3 440 393

Создан резерв под обесценение финансовых вложений на основании проведенной оценки:

Контрагенты	31.12.2023, тыс.руб.	31.12.2024, тыс.руб.
ВЕГА ООО	90	90
ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ М ООО	1 974	3 652
ЯХТ-КЛУБ "ПОКРОВСКИЙ" ООО	60	514
Итого	2 125	4256

- приобретенные процентные долговые ценные бумаги (строка 12401):

Ценные бумаги	Количество о на 31.12.2023 год, шт.	Стоимость на 31.12.2023 год, тыс. руб.	Начисленные проценты на 31.12.2023, тыс. руб.	Количество на 31.12.2024 год, шт.	Стоимость на 31.12.2024 год, тыс. руб.	Начисленные проценты на 31.12.2024, тыс. руб.
Вексель ПАО Сбербанк ВФ 000 8350 от 26.06.2023	-	-	-	1	9 525	506
Итого	-	-	-	1	9 525	853

приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг (строка 12403):

Наименование контрагента	Договор	Стоимость на 31.12.2023 год, тыс. руб.	Право на 31.12.2023	Договор	Стоимость на 31.12.2024 год, тыс. руб.
НТВО СЗ ООО	По договору ДДУ № ГС8КОМ/Н17/0035-ДДУ от 20.12.2022	27 408	-		27 408
НТВО СЗ ООО	По договору ДДУ № ГС8КОМ/Н32/0036-ДДУ от 20.12.2022	25 840	-		-
Итого	-	53 248			27 408



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

IV. Отчет о движении денежных средств ПБУ 23/2011

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи организации и поступления в организацию денежных средств и денежных эквивалентов (далее - денежные потоки организации), а также остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

Денежными потоками организации не являются:

- а) платежи денежных средств, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты;
- б) поступления денежных средств от погашения денежных эквивалентов (за исключением начисленных процентов);
- в) валютно-обменные операции (за исключением потерь или выгод от операции);
- г) обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);
- д) иные аналогичные платежи организации и поступления в организацию, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета организации на другой счет этой же организации.

Информация о денежных средствах на расчетном счете, валютном счете и в кассе Общества отражена по строке 1250 бухгалтерского баланса.

Валюта денежных средств	Банк, счет	Остаток денежных средств на 31.12.2023 г., в тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2024 г., в тыс. руб.
Рублевый	044525225 ПАО СБЕРБАНК 40702810440000019519	234 439	1 803
Рублевый	044525266 АО "Банк ДОМ.РФ" 40702810700480052509	18	
Рублевый	40702810800480005634, АО "Банк ДОМ.РФ"		100
Рублевый	044525225 ПАО СБЕРБАНК 40702810738000024025	1 276	5 367
Рублевый	40702810638000010702, ПАО Сбербанк		20
Рублевый	40702810001850007121, АО "АЛЬФА-БАНК"		117
Рублевый	40702810690550001587, ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"	107	7
Рублевый	40702810790550700762, ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" Корпоративная карта	1 133	1 484
Долларовый	044525225 ПАО СБЕРБАНК 40702840440000002538		
ИТОГО		236 973	8 898

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Дополнительная информация в соответствии с п.24 и п.25 ПБУ 23/2011 об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь денежные средства:



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

- Общество не имеет открытых и не использованных кредитных, овердрафтных линий;
- Общество не имеет не использованных поручительств третьих лиц;
- Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) 7 515 579 тыс. руб.

Расшифровка отдельных показателей Отчета о движении денежных средств

За 2024 год показатель строки 4129 «Прочие платежи» составляет 120 103 тыс. руб. и состоит из сумм расчетов с прочими контрагентами в том числе:

- 615 тыс. руб. оплата по договорам уступки;
- 5 300 тыс.руб. пожертвование;
- 38 784 вознаграждение выплаченной членам совета директоров;
- 108 тыс. руб. оплат гос.пошлины;
- 20 090 тыс.руб. выплата в под.отчет;
- 21 809 тыс.руб. оплата за услуги банка;
- 33 397 тыс.руб. выдан беспроцентный займ.



За 2023 год показатель строки 4129 «Прочие платежи» составляет 118 986 тыс. руб. и состоит из сумм расчетов с прочими контрагентами в том числе:

- 5 313 тыс. руб. прочие расходы, связанные с размещением облигаций на московской бирже;
- 10 153 тыс.руб. оплата по договору цессии;
- 3 268 тыс.руб. оплата по письму третьим лицам;
- 32 358 вознаграждение выплаченной членам совета директоров;
- 4 280 тыс.руб. выплата в под.отчет;
- 4 548 тыс.руб. оплата за услуги банка;
- 59 066 тыс.руб. выдан беспроцентный займ.

За 2024 год показатель строки 4119 «Прочие поступления» составляет 422 883 тыс. руб. и состоит из:

- 187 500 тыс.руб. - оплата по Соглашению о передаче прав и обязанностей по Договору купли-продажи недвижимого имущества;
- 672 тыс.руб. – возврат денежных средств по письму;
- 231 000 тыс.руб. – оплата по договору уступки требования (цессии);
- 3 000 тыс.руб. – оплата по агентскому договору;
- 1 979 тыс.руб. – возврат подотчетных сумм;
- 15 тыс.руб. - Cash bac;
- 8 359 тыс.руб. – проценты на остаток на р/счете;
- 3 952 тыс.руб. – возврат ранее списанной комиссии;
- (- 13 594) тыс.руб. – вычет НДС по операциям с поставщиками



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

В составе денежных потоков в отчете о движении денежных средств отражены следующие существенные потоки между организацией и компаниями, являющимися по отношению к организации дочерними, зависимыми или основными.

Наименование показателя	Код	За 2024 г.	За 2023 г.
Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	205 764	75
В том числе по операциям с:			
- с дочерними обществами	4111	201 120	-
- с основными обществами	4111	-	-
Поступления от арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	221 496	104 378
В том числе по операциям с:			
- с дочерними обществами	4112	221 496	104 378
- с основными обществами	4112	-	-
Прочие поступления от текущих операций	4119	422 883	18 185
В том числе по операциям с:			
- с дочерними обществами	4119	191 172	2 650
- с основными обществами	4119	-	-
Платежи Поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(533 449)	(855 726)
В том числе по операциям с:			
- с дочерними обществами	4121	(12 043)	(9 637)
- с основными обществами	4121	-	-
Платежи процентов по долговым обязательствам	4123	(1 274 949)	(573 966)
В том числе по операциям с:			
- с дочерними обществами	4123	(642 396)	(82 001)
- с основными обществами	4123	(737)	(118 007)
Прочие платежи от текущих операций	4129	(120 103)	(118 987)
В том числе по операциям с:			
- с дочерними обществами	4129	(33 887)	(69 419)
- с основными обществами	4129	-	-



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Поступления от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	3 602 712	1 029 626
В том числе по операциям с:			
- с дочерними обществами	4213	2 231 304	1 029 626
- с основными обществами	4213	466 261	-
Поступления дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	567 003	180 657
В том числе по операциям с:			
- с дочерними обществами	4214	370 004	180 657
- с основными обществами	4214	133 039	-
Прочие поступления от инвестиционных операций	4219	85	71 327
В том числе по операциям с:			
- с дочерними обществами	4219	85	-
- с основными обществами	4219		
Платежи в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(619 252)	(485 700)
В том числе по операциям с:			
- с дочерними обществами	4222	-	(650)
- с основными обществами	4222	(49 865)	(336 010)
Платежи в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(6 689 450)	(2 572 603)
В том числе по операциям с:			
- с дочерними обществами	4223	(4 026 659)	(2 201 578)
- с основными обществами	4223	(1 434 334)	(360 000)
Прочие платежи от инвестиционных операций	4229	-	(66 032)
В том числе по операциям с:			
- с дочерними обществами	4229	-	(66 032)
- с основными обществами	4229	-	-
Получение кредитов и займов	4311	4 969 246	4 587 963



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

В том числе по операциям с:			
- с дочерними обществами	4311	2 750 438	3 326 546
- с основными обществами	4311	1 000	238 600
Платежи на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(421 873)	(4 261)
В том числе по операциям с:			
- с дочерними обществами	4322	-	-
- с основными обществами	4322	(421 873)	-
Платежи в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 972 033)	(2 773 744)
В том числе по операциям с:			
- с дочерними обществами	4323	(1 523 457)	(1 219 431)
- с основными обществами	4323	(14 500)	(1 277 122)

V. Налоги и налогообложение

Расчеты по налогу на добавленную стоимость:

В целях налогообложения для *Общества* моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы.

Ведется отдельный учет налога на добавленную стоимость

Расчеты по налогу на прибыль (ПБУ 18/02)

Общество применяет положения ПБУ 18/02. Методы ведения налогового учета и порядок составления налоговых деклараций соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль *Общества* использует метод начисления.

- *Общество* рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства по налогу на прибыль, используя балансовый метод с отражением постоянных и временных разниц.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Ставка налога на прибыль в 2024 году составила 20% (2021: 20%).

С 1 января 2025 года основная ставка налога на прибыль организаций увеличивается с 20% до 25%.

Соответствующие изменения внесены в Налоговый кодекс РФ Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ.

Налог на прибыль будет распределяться следующим образом:

- 8% - в федеральный бюджет;
- 17% - в бюджеты регионов.

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «ЭНЕР»

Пересчет ОНА и ОНО производится на дату, предшествующую дате начала применения измененных ставок, возникшая в результате пересчета разница относится на счета учета прибылей и убытков (абз. 4 п. 14, абз. 3 п. 15 ПБУ 18/02). Поскольку новая ставка по налогу на прибыль вводится с 1 января 2025 года, пересчет отложенных налогов следует произвести на предшествующую дату, то есть на 31 декабря 2024 года.

В соответствии с положениями нормативных актов в отчете о финансовых результатах расход (доход) по налогу на прибыль с подразделением на отложенный налог на прибыль и текущий налог на прибыль отражается в качестве статьи, уменьшающей прибыль (убыток) до налогообложения при формировании чистой прибыли (убытка) за отчетный период (п. 24 ПБУ 18/02, Приказ № 66н).

В действующих нормативных актах по бухгалтерскому учету не урегулирован вопрос отражения в отчете о финансовых результатах корректировки отложенного налога при изменении ставки налога на прибыль. Обществом корректировка отложенных налогов отражена по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль»:

Наименование показателя	Код	За 2024 г.
Налог на прибыль организаций в том числе:	2410	20% + 5%*
текущий налог на прибыль организаций	2411	20%
отложенный налог на прибыль организаций	2412	20% + 5%

Отложенный налоговый актив полностью сформирован по полученным налоговым убыткам. Отложенный налог на прибыль в 2023 г. составляет 120 321 тыс. руб., в 2024 г. – 244 112 тыс.руб.

Код*	Показатель	Сумма, тыс. руб.	
		2023	2024
А	Прибыль до налогообложения	-533 601	128 426
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91		
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода	119 518	239 859
	Сальдо на начало периода по дебету счета 09		
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода	-	
	Сальдо на начало периода по кредиту счета 77		
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода**	239 839	483 971
	Сальдо на конец периода по дебету счета 09		
Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода**	-	213
	Сальдо на конец периода по кредиту счета 77		
Е	Постоянная разница за период	-68 003	-864 163
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц)		
1	Отложенный налог на начало периода	119 518	239 859



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

	(Б) - (В)		
2	Отложенный налог на конец периода	239 839	483 759
	(Г) - (Д)		
3	Отложенный налог за отчетный период	120 321	243 899
	(2) - (1)		
3А	Эффект изменения временных разниц		147 147
3Б	Эффект изменения ставки текущего налога		-
3В	Эффект изменения ставки будущего налога		96 752
4	Текущий налог на прибыль	-	-
	Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком "минус")		
5	Доход по налогу за отчетный период	120 321	243 899
	(3) + (4)		
6.1	Условный расход по налогу		-25 685
	- (А) * 20%		
6.2	Условный доход по налогу	106 720	
	- (А) * 20%		
7	Постоянный налоговый доход	13 601	172 833
	- (Е) * 20%		
8	Чистая прибыль	-413 280	372 325
	(А) + (5)		

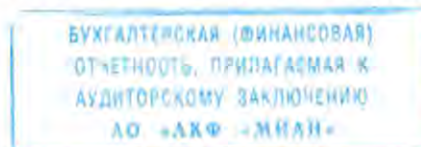
Признание доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость

Доходы от обычных видов деятельности:

- доход от оказания услуг по агентским договорам;
- доход от реализации готовой продукции;
- доход от предоставления за плату во временное владение и пользование собственных активов по договору аренды;
- доход от оказания консультационных и юридических услуг;



Доходы от обычных видов деятельности отражаются с использованием счета 90.01 «Выручка».

Аналитический учет по счету 90 «Выручка» осуществляется по видам доходов.

В отношении разных по характеру и условиям выполнения работ, оказания услуг, изготовления готовой продукции применяются в одном отчетном периоде одновременно разные способы признания выручки (абз.3 п.13 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организаций» ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н).

Доходы от обычных видов деятельности отражаются в общеустановленном порядке Инструкцией по применению Плана счетов порядке по кредиту счета 90 «Продажи», субсчет 90.01 «Выручка», в корреспонденции со счетом 62 «Расчеты с покупателями и заказчиками». Одновременно фактическая себестоимость проданного имущества, право собственности на которое переходит к покупателю списывается со счета 43 в дебет счета 90, субсчет 90.02 «Себестоимость продаж». Если момент списания с бухгалтерского учета объекта недвижимости, права собственности на который подлежат государственной регистрации, не совпадает с моментом признания доходов и расходов от выбытия объекта недвижимости, то стоимость выбывшего объекта учитывается на счете 45 «Товары отгруженные», а в бухгалтерском балансе отражается в составе оборотных активов.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Доход от предоставления за плату во временное владение и пользование своих активов по договору аренды определяется в последний день месяца и на дату приема-передачи помещения по прекращению договора.

Доход от оказания агентских, консультационных и юридических услуги определяется на дату подписания акта приема-передачи услуг.

Выручка в 2023 году составила 155 580 тыс. руб., в 2024 г. 212 926 тыс. руб.

Вид выручки	Сумма за 2023 год, тыс.руб	Сумма за 2024 год, тыс.руб
Агентские, консультационные и юридические услуги	908	3 405
Аренда интернет сайтов: glorax.com, glorax.ru, право на использование товарных знаков	154 672	209 521
Итого:	155 580	212 926

Признание расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Организация учета расходов по обычным видам деятельности

Перечень прямых расходов определяется учетной политикой и является закрытым.

Прямые расходы учитываются на счете 20.01 «Основное производство» и относятся к расходам текущего отчетного периода по мере реализации продукции, работ, услуг, в стоимости которых они учтены.

Прямые расходы списываются на счет 90 «Продажи», субсчет «Себестоимость продаж».

Прямые расходы в 2023г составили 27 980 тыс. руб., в 2024 г составили в сумме 134 306 тыс. руб.:

Наименование показателя	Сумма за 2023, тыс. руб.	Сумма за 2024, тыс. руб.
Амортизация	1 006	1 084
Аренда помещений и имущества		2 340
Информационные услуги, консультационные	18 090	15 721
Расходы на рекламу.	7 820	37 845
Юридические услуги.	1 064	6 468
Обслуживание сайта		70 848
Итого:	27 980	134 306

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитываются управленческие расходы, за исключением прочих расходов. Управленческие расходы ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90.08 " Управленческие расходы ".

Управленческие расходы в 2023 году составили в сумме 44 524 тыс.руб., в 2024 год 106 842 тыс. руб.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Наименование показателя	Сумма за 2023, тыс. руб.	Сумма за 2024, тыс. руб.
Амортизация	20	408
Аренда помещений и имущества	317	319
Аудиторские услуги	4 857	8 649
Бухгалтерское сопровождение		7 436
Взносы в ФСС от НС и ПЗ.	36	78
Информационные услуги.	5	
Консультационные услуги	8 522	5 897
Нотариальные услуги	1 341	1 309
Кадровый консалтинг и подбор персонала		11 009
Материальные расходы	96	
Командировочные расходы.	4 958	18 664
Оплата труда (ФОТ)	18 359	40 007
Обучение		1 003
ПО сопровождение и обновление	12	29
Представительские расходы		3 041
Прочие затраты	982	670
Расходы на рекламу.	150	
Страховые взносы	3 579	6 074
Членские взносы, в т.ч. в СРО	210	
Юридические услуги	1 080	2 166
Итого:	44 524	106 759

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МИАН»

Порядок формирования прочих доходов и расходов

Прочие доходы отражаются на счете 91.01 «Прочие доходы».

Аналитический учет по счету 91 «Прочие доходы» осуществляется по их видам (статьям прочих расходов).

Прочие расходы отражаются в учете на счете 91.02 «Прочие расходы».

В отчете о финансовых результатах в сумме показателя по строке 2340 "Прочие доходы" отражены доходы

Наименование показателя	Сумма за 2023, тыс. руб.	Сумма за 2024, тыс. руб.
Оценочные обязательства		2 083
Доходы (расходы) от операций уступки права требования (п.1 ст.279 НК РФ) – до наступления срока	71 327	4 645
Доходы (расходы) от реализации долей		800 000
Доходы от размещения облигаций	1 700	5 355
Доходы от продажи векселя	9 525	
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности		399
Резерв по сомнительным долгам (свернуто)	2 497	
Вознаграждение за предоставление поручительства в банке		233 679
Прочие внереализационные доходы	1 638	3 996
Итого:	86 687	1 050 157

В отчете о финансовых результатах в сумме показателя по строке 2350 "Прочие расходы"



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Наименование показателя	Сумма за 2023, тыс. руб.	Сумма за 2024, тыс. руб.
Доходы (расходы) от операций уступки права требования (п.1 ст.279 НК РФ) - до наступления срока	(66 032)	
Госпошлина		(108)
Доходы (расходы) от реализации долей		(382 413)
Списание РБП на приобретение финансовых вложений		(81 323)
Резерв по сомнительным долгам.		(1 467)
Продажа ценных бумаг	(9 525)	
Расходы на услуги банков	(21 301)	(40 323)
Прочие	(11 565)	(5 834)
Штрафы и пени	(27)	(75)
Вознаграждение Членам Совета директоров	(32 359)	(38 784)
Страховые взносы		(5 832)
Услуги по облигационному займу	(25 271)	(39 237)
Членство в СРО	(134)	(580)
Юридические услуги		(5 319)
Вознаграждение поверенного по соглашению о расторжении		(10 000)
Пожертвование		(10 600)
Вознаграждение агента		(1 571)
Списание выделенного НДС на прочие расходы		(721)
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно		(2 325)
Командировочные расходы		(4 927)
Списание НМА, видеоролик		(2 957)
Итого:	(166 214)	(634 396)

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся. В бухгалтерской отчетности расходы будущих периодов подразделяются на долгосрочные и краткосрочные.

Расходы будущих периодов отражены в разделе Оборотные активы по строке 1260 Прочие оборотные активы

Наименование показателя	Сумма за 2024 г., тыс. руб.	Сумма за 2023 г., тыс. руб.
Расходы будущих периодов	10 208	7 911

VI. Раскрытие прочей информации

1. Корректировка сопоставимых показателей исправленной отчетности

Общество внесло исправления в бухгалтерскую (финансовую) отчетность по показателям на 31.12.2023 год в связи с некорректным заполнением данных (некорректным представлением в бухгалтерском балансе сумм выданных беспроцентных займов, некорректной классификацией и представлением денежных потоков в отчете о движении денежных средств).

Внесенные изменения представлены в таблицах ниже:





Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2023 г.				
АКТИВ				
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Дебиторская задолженность	1230	3 444 508	358 924	3 803 433
- СЗ КОМЕТА ООО_ Договор займа №3-15/05/2020 от 15.05.2020 без начисления %			299 858	299 858
- ЦП И ЭХ ОСТМЕДКОНСАЛТ ООО_ Договор займа №3-13/10/23 от 13.10.2023 без начисления %			59 066	59 066
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 333 892	-358 924	974 968
- СЗ КОМЕТА ООО_ Договор займа №3-15/05/2020 от 15.05.2020 без начисления %			-299 858	-299 858
- ЦП И ЭХ ОСТМЕДКОНСАЛТ ООО_ Договор займа №3-13/10/23 от 13.10.2023 без начисления %			-59 066	-59 066
Итого по разделу II	1200	5 023 284		5 023 284
БАЛАНС	1600	13 062 317		13 062 317

Отчет о движении денежных средств

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2023 г.				
<i>Денежные потоки от текущих операций</i>				
Поступления - всего	4110	214 966	- 92 328	122 638
в том числе:				
- от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	164 775	- 164 700	75
- арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	104 378	104 378
- прочие поступления	4119	50 191	- 32 006	18 185
Платежи - всего	4120	-1 220 353	364 627	- 855 726
- поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	-200 945	66 032	-134 913
- прочие платежи	4129	-417 582	298 595	- 118 987
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	-1 005 387	272 299	-733 088
<i>Денежные потоки от инвестиционных операций</i>				
Поступления - всего	4210	1 255 283	26 327	1 281 610
в том числе:				
- прочие поступления	4219	45 000	26 327	71 327
Платежи - всего	4220	- 2 825 709	- 298 626	- 3 124 335
- в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	- 149 040	- 336 660	- 485 700
- прочие платежи	4229	- 104 066	38 034	- 66 032
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	- 1 570 426	272 299	- 1 842 725



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

2. Информация о совместной деятельности в соответствии с требованием ПБУ 20/03

Общество не ведёт совместной деятельности и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность.

3. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу в соответствии с требованием п.12 ПБУ 11/2008

В состав управленческого персонала входит генеральный директор. Долгосрочные вознаграждения, т. е. суммы, подлежащие выплате после 12 месяцев после отчетной даты, в настоящее время не предусмотрены.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, тыс. руб.		
Начислено за 2023 г. управленческому персоналу / управленческому персоналу с членами Совета Директоров, в том числе:	4 927	/ 42 147
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии / с членами Совета Директоров*	4 264	/ 36 623
Сумма, начисленных страховых взносов / с членами Совета Директоров	663	/ 5 524
Начислено за 2024 г. управленческому персоналу / управленческому персоналу с членами Совета Директоров, в том числе:	4 611	/ 49 230
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии / с членами Совета Директоров*	3 985	/ 42 771
Сумма, начисленных страховых взносов / с членами Совета Директоров	626	/ 6 459

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МВАН»



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

4. Информация о связанных сторонах на 31.12.2024 г.:

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер – в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилирова нного лица в уставном капитале акционерног о общества, %	Доля находящихс я в распоряжен ии аффилирова нного лица голосующих акций акционерног о общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Биржин Андрей Александрович	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Лицо является членом Совета директоров акционерного общества Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа акционерного общества	17.10.2024 17.10.2024 17.10.2024	00,95%	00,95%
2.	Андрианов Александр Николаевич	Согласие не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	17.10.2024	00,05%	00,05%



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

			Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	17.10.2024		
3.	Дубровин Иван Вячеславович	Согласие не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	17.10.2024	-	-
4.	Кашинский Дмитрий Борисович	Согласие не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	17.10.2024	-	-
5.	Самохин Юрий Васильевич	Согласие не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	17.10.2024	-	-
6.	Швецов Сергей Анатольевич	Согласие не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	17.10.2024	-	-
7.	Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС ГРУПП»	1167746276543	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, составляющих уставный капитал Общества Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024 17.10.2024	99,00%	99,00%
8.	Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТПРОДКОМ»	1037819004387	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
9.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НТВО»	1157847245137	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

			Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024		
10.	Общество с ограниченной ответственностью «ПСМ-Классик»	1037816005402	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
			Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024		
11.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дом Октябрьское Поле»	1187746167377	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024		
			Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024		
12.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «КАПЕЛЛА»	1217800119987	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
			Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024		
13.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Орион»	1217700148632	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
			Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024		

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МВАН»



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

14.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Близнецы»	1225200024719	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
15.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГЛОРАКС-ЯР Приволжский»	1177847211882	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
16.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Лица»	1217700165198	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
17.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Комсомольская»	1225200046675	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
18.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Кассиопея»	1217700149700	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет	17.10.2024	-	-

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АХФ «ИМАН»



Акционерное общество «ГЛЮРАКС»
АО «ГЛЮРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

			право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024		
19.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Антарес»	1207700481713	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
20.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГЛЮРАКС-СПБ Бизнес Петроградский»	1167847486014	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
21.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эс Пи Райтерс»	1085038012180	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
22.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АЛЬТАИР»	1217800110417	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
23.	Общество с ограниченной ответственностью «ГЛЮРАКС-	1165042053725	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит	17.10.2024	-	-



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

	НЕДВИЖИМОСТЬ М»		акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024		
24.	Общество с ограниченной ответственностью «Глоракс-Недвижимость»	1157847366214	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
25.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭКРАЙОН»	1231600032927	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
26.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГЛОРАКС-МСК Римская»	1157847063417	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
27.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Персей»	1237800094399	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества	17.10.2024 17.10.2024	-	-

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МНН»



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

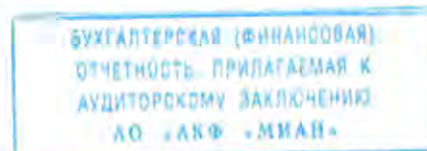
			голосов данного лица			
28.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Глоракс Центр»	1197746120770	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
29.	Общество с ограниченной ответственностью «Бриджтаун Чайка»	1235200004082	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
30.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Центавр»	1237700453044	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
31.	Общество с ограниченной ответственностью «Наяда»	1037800038242	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
32.	Общество с ограниченной ответственностью «Норд-Вест»	1099847020778	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
33.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик	1207800161073	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-



Акционерное общество «ГЛОПАКС»
АО «ГЛОПАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

	«Развитие»					
34.	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестПроект»	1077847041590	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
35.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная компания «ВЕГА»	1235200025114	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
36.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Берег»		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
37.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Арктур»	1243300001603	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
38.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Цефей»	1247800026550	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества	17.10.2024 17.10.2024	-	-



Акционерное общество «ГЛОПРАКС»
АО «ГЛОПРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

			голосов данного лица			
39.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Северная Корона»	1247800026540	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
40.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Мицар»	1241600020023	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эридан»	1241600020034	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Спика»	1245200012199	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
43.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик	1247800045790	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-



Акционерное общество «ГЛЮРАЭС»
АО «ГЛЮРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

	«Буран»		Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024		
44.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зеленая Планета»	1247800045789	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
			Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024		
45.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квазар»	1247800045800	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
			Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024		
46.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Парк Чудес»	1247800045910	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
			Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024		
47.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кастор»	1245100002290	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
			Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024		



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

48.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГЛОРАКС-НН Карповский»	1245200014223	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
49.	Общество с ограниченной ответственностью «Уорстон-Инвест»	5077746473679	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
50.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГЛОРАКС-КРСК Енисейский»	1242400014724	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
51.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГЛОРАКС-ОМСК Заозерная»	1245500008225	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
52.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГЛОРАКС-КЗН Нокса»	1241600032981	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-



Акционерное общество «ГЛЮРАКС»
АО «ГЛЮРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

53.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГЛЮРАКС-ТУЛА Демидовский»	1247100009881	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
54.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГЛЮРАКС-СМР Береговой»	1246300027808	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	17.10.2024 17.10.2024	-	-
55.	ООО "СЗ "Глоракс-НН Борская Пойма	1245200029227	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество Акционерное общество имеет право распоряжаться более 20 процентами общего количества голосов данного лица	08.11.2024 08.11.2024	-	-
56.	Валетчик Илья Сергеевич	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
57.	Голубев Антон Николаевич	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
58.	Солдатенко Павел Владимирович	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
59.	Валетчик Яна Дмитриевна	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-



Акционерное общество «ГЛЮРАКС»
АО «ГЛЮРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

60.	Ногтев Дмитрий Юрьевич	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
61.	Щичко Иван Викторович	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
62.	Василевкин Андрей Семенович	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
63.	Малькова Татьяна Сергеевна	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
64.	Шашков Андрей Владимирович	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
65.	Щичко Мария Евгеньевна	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
66.	Журба Александр Александрович	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
67.	Филиппова Юлия Михайловна	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
68.	Латыпов Эмиль Навилевич	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
69.	Мирошниченко Александр Владимирович	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
70.	Васичкин Игорь Владимирович	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
71.	Шарова Юлия Алексеевна	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-



Акционерное общество «ГЛОПАКС»
АО «ГЛОПАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

72.	Прохоренко Илья Геннадиевич	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
73.	Рождественский Александр Дмитриевич	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
74.	Загребнев Алексей Николаевич	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
75.	Мустафин Ринат Ибрагимович	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
76.	Крестовцев Александр Михайлович	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
77.	Тельнова Анастасия Валериевна	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
78.	Ульянова Евгения Александровна	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
79.	Балаева Мария Александровна	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
80.	Минин Илья Александрович	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
81.	Мустафин Линур Ринатович	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-
82.	Мартынова Альбина Магомедовна	Согласие не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит акционерное общество	17.10.2024	-	-

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРЕДСТАВЛЯемая
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АХФ» «МНАО»



Аудиторское общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Информация о бенефициарных владельцах:

- на отчетную дату.:

№	ФИО	Гражданство	Страна место проживания	Процент участия, %	Основание (описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми лицо является бенефициарным владельцем)
1	Биржин Андрей Александрович	РФ	РФ	99,95	Косвенное участие через ООО "ГЛОРАКС ГРУПП" – 94,05% Прямое участие – 0,95 %

- на дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности:

№	ФИО	Гражданство	Страна место проживания	Процент участия, %	Основание (описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми лицо является бенефициарным владельцем)
1	Биржин Андрей Александрович	РФ	РФ	68,69	Косвенное участие через ООО "ГЛОРАКС ГРУПП" – 64,05% Прямое участие – 0,95 %



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

За период с 01.01.2024 по 31.12.2024 цены, по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

За период с 01.01.2024 по 31.12.2024 Общество осуществляло следующие операции с лицами, входящими в одну группу:

Полное фирменное наименование	Вид операции	Сальдо на начало периода тыс. руб.	Поступило/ Возврат тыс. руб.	Оплачено/ Выдано тыс. руб.	Сальдо на конец периода тыс. руб.
СЗ ГЛОРАКС-ЯР ПРИВОЛЖСКИЙ ООО	<u>Полученный заем:</u> Договор займа № 3-18/01/2022 от 18.01.2022	394 848	79 043	473 673	217
СЗ ГЛОРАКС-ЯР ПРИВОЛЖСКИЙ ООО	<u>Выданный заем:</u> Договор займа №3-13/10/2023 от 13.10.2023	219 741	61 666	108 885	266 959
СЗ ГЛОРАКС-ЯР ПРИВОЛЖСКИЙ ООО	Выданный заем: Договор займа №3-18/12/2024 от 18.12.2024			180 757	180 757
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДОМ ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ ООО	Выданный заем: Договор займа № 3-16/03/2018 от 16.03.2018	110 096	5 932	56 542	160 707
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДОМ ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ ООО	<u>Выданный заем:</u> Договор займа № 3-/03/2021 от 10.03.2021	43 718		9 501	53 219
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДОМ ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ ООО	<u>Реализация услуг:</u> ОП-3/23 от 01.07.2023	4 373	22 413	19 680	1 640
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДОМ ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ ООО	<u>Реализация услуг:</u> СОГЛАШЕНИЕ № ДОП-П-1 о порядке предоставления поручительства от 21.03.2024			28 775	28 775
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ДОМ ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ ООО	<u>Реализация услуг:</u> СОГЛАШЕНИЕ о возмещении (компенсации) затрат от 01.12.2024			700	700
ГЛОРАКС ГРУПП ООО	<u>Перевод долга:</u> Соглашение о передаче Договора займа № 3-01/12/2022 от 01.12.2022 Соглашение о передаче Договора займа № 3 от 01.03.2023	2 835 612			2 835 612
ГЛОРАКС ГРУПП ООО	<u>Полученный заем:</u> Договор займа № 3-28/10/2021 от 28.10.2021г.	13 941	1 296	15 237	
ГЛОРАКС ГРУПП ООО	Договор уступки права (требования) от	49 740		49 740	



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

	07.09.2022				
ГЛОРАКС ГРУПП ООО	<u>Выданный заем:</u> Договор займа №З- 13/10/2023 от 13.10.2023	373 145	695 876	1 093 492	770 761
ГЛОРАКС ГРУПП ООО	<u>Выданный заем:</u> Договор займа №З- 18/12/2024 от 18.12.2024			586 076	586 076
Глоракс- Недвижимость М ООО	<u>Закупка товаров, работ, услуг:</u> УК-7/Глоракс от 01.07.2021		11 194		11 194
Глоракс- Недвижимость М ООО	<u>Закупка товаров, работ, услуг:</u> Договор №УК-7/Глоракс от 01.07.2021	5 101	10 201	14 452	850
Глоракс- Недвижимость М ООО	<u>Выданный заем:</u> Договор займа №З- 21/10/2021 от 21.10.2021	401 683	316 714	649 492	734 462
Глоракс- Недвижимость М ООО	<u>Созданный резерв по выданному займу:</u> <u>Договор займа №З-</u> <u>21/10/2021 от 21.10.2021</u>	(1 974)	(1 678)	-	(3 652)
НАЯДА ООО	Договор уступки права (требования) б/н от 01.03.2023	1 550		490	1 060
ПСМ-КЛАССИК ООО	<u>Полученный заем:</u> ГЛ-21/05/2018 от 21.05.2018 г.	9 147	289	7 322	2 114
ГЛОРАКС- НЕДВИЖИМОСТЬ	<u>Полученный заем:</u> Договор № 3-19/06/2019 от 19.06.2019	9 427	461	9 888	
ГЛОРАКС- НЕДВИЖИМОСТЬ	<u>Дивиденды полученные:</u> Решение б/н от 27.08.24		1 976	1 976	
СЗ НТВО ООО	<u>Полученный заем:</u> Договор займа №ГЛ- 05/07/2023 от 05.07.2023	318 362	47 731	262 360	103 732
СЗ НТВО ООО	<u>Полученный заем:</u> Договор №ГЛ-30/03/2023 от 30.03.2023	288 418	114 505	335 335	67 589
СЗ НТВО ООО	<u>Приобретение по ДДУ:</u> ДДУ № ГС8КОМ/Н17/0035-ДДУ от 20.12.2022	27 408			27 408
СЗ НТВО ООО	<u>Полученный заем:</u> Договор №ГЛ-01/03/2023 от 01.03.2023	195 052	7 640	193 596	9 096
СЗ НТВО ООО	<u>Полученный заем:</u> Договор №ГЛ-20/03/2023 от 20.03.2023	259 285	23 825	276 554	6 556
СЗ НТВО ООО	<u>Приобретение по ДДУ:</u> ДДУ № ГС8КОМ/Н3/0034-ДДУ от 19.12.2022		128		128
СЗ НТВО ООО	<u>Полученный заем:</u> Договор займа №ГЛ- 03/07/2023 от 03.07.2023	324 066	14 918	338 984	
СЗ НТВО ООО	<u>Приобретение по ДДУ:</u>	25 840		25 840	



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

	ДДУ № ГС8КОМ/Н32/0036-ДДУ от 20.12.2022				
СЗ НТВО ООО	<u>Полученный заем:</u> Договор №ГЛ-20/09/2023 от 20.09.2023 договор займа	186 933	64 239	251 172	
СЗ НТВО ООО	<u>Выданный заем:</u> Договор займа №З- 13/10/2023 от 13.10.2023	62 191	65 351	4 075	915
СЗ НТВО ООО	<u>Реализация услуг:</u> СОГЛАШЕНИЕ № НТВО-П-3 о порядке предоставления поручительства от 14.12.2022		78 635	80 347	1 712
СЗ НТВО ООО	<u>Реализация услуг:</u> СОГЛАШЕНИЕ № НТВО-П-2 о порядке предоставления поручительства от 26.04.2022		16 600	16 600	
СЗ НТВО ООО	<u>Реализация услуг:</u> СОГЛАШЕНИЕ № НТВО-П-4 о порядке предоставления поручительства от 22.08.2022		43 362	45 769	2 407
СЗ НТВО ООО	<u>Реализация услуг:</u> СОГЛАШЕНИЕ № НТВО-П-1 о порядке предоставления поручительства от 05.04.2021		16 600	16 600	
СЗ НТВО ООО	<u>Реализация услуг:</u> НТ-116 от 01.04.2019	18 262	68 662	54 000	3 600
СЗ НТВО ООО	<u>Выданный заем:</u> Договор №ГЛ-01/04/2021 от 15.04.2021	222		42	264
СЗ НТВО ООО	<u>Выданный заем:</u> Договор №ГЛ- 27/08/2021-V от 27.08.2021	57	-	-	57
СЗ НТВО ООО	<u>Реализация услуг:</u> Договор №НТВО-6/21 аренды сайта от 01.10.2021	1 640	19 680	19 680	1 640
СЗ НТВО ООО	<u>Реализация услуг:</u> НТВО-7/21 аренды сайта от 01.10.2021	18 090	29 570	19 680	8 200
СЗ НТВО ООО	<u>Полученный заем:</u> Договор займа №ГЛ- 08/09/2022 от 08.09.2022	155 547	7 712	163 259	
СЗ НТВО ООО	<u>Реализация услуг:</u> НТВО-12/22 от 01.09.2022	11 480	34 440	24 600	1 640
СЗ НТВО ООО	<u>Полученные дивиденды:</u> Решение № б/н		904 555	904 555	



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

	единственного участника от 29.03.2023				
СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ ООО	<u>Выданный заем:</u> Договор №3-13/09/2023 от 13.09.2023	25 959	61 953	51 255	15 447
СЗ ГЛОРАКС ЦЕНТР ООО	<u>Полученный заем:</u> Договор займа № 3- 08/09/2022 от 08.09.2022	56 731	6 307	60 995	2 043
СЗ ГЛОРАКС ЦЕНТР ООО	<u>Приобретение доли:</u> Договор купли-продажи доли №б/н от 14.10.2022	10	10	20	
СЗ ГЛОРАКС ЦЕНТР ООО	<u>Реализация услуг:</u> Договор №ГЦ-01/23 от 01.06.2024 аренды сайта		18 040	19 680	1 640
СЗ ГЛОРАКС ЦЕНТР ООО	<u>Выданный заем:</u> Договор №3-11/08/2021 от 11.08.2021	217 099	70 409	38 122	184 812
СЗ ГЛОРАКС ЦЕНТР ООО	<u>Реализация услуг:</u> Агентский договор №ГЦ-1/23 от 01.03.2021	1 524	-	-	1 524
СЗ Кассиопея	Договор №КС-1/21 аренды сайта от 01.10.2021	1 640	18 040	19 680	3 280
СЗ Орион	<u>Полученный заем:</u> Договор займа № 3- 25/06/2024 от 25.06.2024		44 190	7 370	36 821
СЗ Орион	<u>Реализация услуг:</u> СОГЛАШЕНИЕ о возмещении (компенсации) затрат от 01.04.2024			30 435	30 435
СЗ Орион	<u>Реализация услуг:</u> АГЕНТСКИЙ ДОГОВОР №19/02/2024 от 19.02.2024			1 911	1 911
СЗ Орион	<u>Выданный заем:</u> Договор №3-16/04/2021 от 16.04.2021	514 686	757 161	242 475	
СЗ Орион	Соглашение о передаче прав и обязанностей по Договору купли-продажи недвижимого имущества от 23.04.2 от 01.07.2021	187 500	187 500		
СЗ Орион	<u>Реализация услуг:</u> Договор №ОР-2/22 от 20.04.2022	1 250	1 250		
СЗ Орион	<u>Выданный заем:</u> Договор займа № 3- 27/05/2024 от 27.05.2024		104 036	104 036	
СЗ ЭС ПИ РАЙТЕРС ООО	<u>Выданный заем:</u> Договор займа №3- 23/01/2023 от 23.01.2023	126 808		341 385	468 193
СЗ ЭС ПИ РАЙТЕРС ООО	<u>Реализация услуг:</u> ЭПР-9/23 от 26.06.2023	1 640	8 200	19 680	13 120
СЗ АНТАРЕС ООО	<u>Полученный заем:</u> Договор займа №3- 13/12/2024 от 13.12.2024		176 197		176 197



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

СЗ АНТАРЕС ООО	<u>Выданный заем:</u> Договор №3-16/04/2021 от 16.04.2021	50 148	69 807	19 659	
СЗ АНТАРЕС ООО	<u>Реализация услуг:</u> Договор №АН-18/22 от 01.09.2022	1 790	18 190	19 680	3 280
СЗ АНТАРЕС ООО	<u>Реализация услуг:</u> Агентский договор №АН-1/23 от 27.07.2021	581	-	-	581
ООО «СЗ Лира»	<u>Выданный заем:</u> Договор №3-16/04/2021 от 16.04.2021	83 010		27 680	110 689
СЗ Развитие	<u>Полученный заем:</u> Соглашение о передаче Договора займа № 3- 01/12/2022 от 01.12.2022 Соглашение о передаче Договора займа № 3 от 01.03.2023	3 039 377	415 515	298 000	3 156 893
СЗ Развитие	<u>Реализация услуг:</u> Договор №РВ-4/21 аренды сайта от 01.10.2021	1 640	21 320	21 320	1 640
СЗ Развитие	<u>Выданный заем:</u> Договор уступки права (требования) б/н от 01.03.2023	2 000	2 000		
СЗ Альтаир	<u>Выданный заем:</u> Договор займа №3- 20/12/2023 от 20.12.2023	13 080	12 357	2 734	3 458
СЗ КАПЕЛЛА ООО	Договор уступки права (требования) по Договору займа №3- 13/12/2023		39 178	39 178	
СЗ КАПЕЛЛА ООО	<u>Выданный заем:</u> Договор №3-29/02/2024 от 20.02.2024		86 709	666 778	580 069
СЗ КАПЕЛЛА ООО	СОГЛАШЕНИЕ о возмещении (компенсации) затрат от 01.12.2024			470	470
СЗ ГЛОРАКС-СПБ БИЗНЕС ПЕТРОГРАДСКИЙ ООО	<u>Полученный заем:</u> Договор займа №3- 17/10/2024 от 17.10.2024		884 414		884 414
СЗ ГЛОРАКС-СПБ БИЗНЕС ПЕТРОГРАДСКИЙ ООО	<u>Полученный заем:</u> Договор №3-06/03/2024 от 06.03.2024		698 600	90 672	607 928
СЗ ГЛОРАКС-СПБ БИЗНЕС ПЕТРОГРАДСКИЙ ООО	<u>Полученный заем:</u> Договор займа №3- 30/11/2023 от 30.11.2023	253 841	54 440	139 745	168 536
СЗ БЛИЗНЕЦЫ ООО	<u>Полученный заем:</u> Договор займа №3- 04/12/2023 от 04.12.2023	395 282	139 731	75 712	459 301
СЗ БЛИЗНЕЦЫ ООО	<u>Полученный заем:</u> Договор займа № 3-		339 041		339 041



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

	13/05/2024 от 13.05.2024				
СЗ БЛИЗНЕЦЫ ООО	<u>Полученный заем:</u> Договор №З-01/08/2022 от 01.08.2022	20 263	26 913	24 707	18 057
СЗ БЛИЗНЕЦЫ ООО	<u>Реализация услуг:</u> Договор №БЛ-16/23 от 01.08.2023	1 640	19 680	19 680	1 640
Швецов Сергей Анатольевич	<u>Выплаты членам совета директоров:</u> Договор №Г-8/22 от 16.06.2022		14 000	14 000	
СЗ КОМСОМОЛЬСКАЯ ООО	<u>Полученный заем:</u> Договор №З-10/04/2024 от 10.04.2024 займа		64 603	13 083	51 519
СЗ КОМСОМОЛЬСКАЯ ООО	<u>Полученный заем:</u> Договор займа №З- 08/11/2023 от 08.11.2023	134 859	284 821	225 226	75 265
СЗ ЭКОРАЙОН ООО	<u>Реализация услуг:</u> Агентский договор №ЭКР-2/23 от 01.07.2023	30 900	3 900	137 170	164 170
СЗ ЭКОРАЙОН ООО	<u>Выданный заем:</u> Договор займа №З- 28/11/2023 от 28.11.2023	1 017	10 590	24 079	14 506
СЗ ЭКОРАЙОН ООО	<u>Реализация услуг:</u> Договор №ЭК-01/24 от 01.09.2024		4 920	6 560	1 640
СЗ ЭКОРАЙОН ООО	<u>Реализация услуг:</u> Соглашение № ЭРЗ-84- П-1 от 17.10.2024		42 332	42 332	
СЗ ЭКОРАЙОН ООО	<u>Реализация услуг:</u> СОГЛАШЕНИЕ № ЭР- П-1 о порядке предоставления поручительства от 24.05.2024		1 799	3 256	1 457
СЗ ЦЕНТАВР ООО	Договор №З-19/10/2023 от 19.10.2023	104	1 366	12 405	11 143
СЗ ПЕРСЕЙ ООО	<u>Оплата УК:</u> Решение №1 от 14.08.2023	10		10	
СЗ ПЕРСЕЙ ООО	<u>Выданный заем:</u> Договор займа №З- 05/09/2023 от 05.09.2023	529	42 891	254 498	212 135
СЗ СК ВЕГА ООО	Оплата по письму от 14.12.2023 г.	672	-	672	-
СЗ СК ВЕГА ООО	<u>Оплата УК:</u> Протокол №1 от 09.08.2023 года		5	5	
СЗ СК ВЕГА ООО	Выданный заем: Договор №З-19/09/2023 от 06.10.2023	447	832	385	
СЗ СК ВЕГА ООО	Выданный заем: Договор займа №З- 14/12/2023 от 14.12.2023	800	886	86	
СЗ СК ВЕГА ООО	Выданный заем: Договор займа №З- 15/12/2023 от 15.12.2023	4 200	8 460	5 625	1 365



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

СЗ БЕРЕГ ООО	Полученный заем: Договор займа №3- 15/10/2024 от 15.10.2024		628 226		628 226
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор займа №3- 27/11/2023 от 27.11.2023	13 000		833	13 833
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №3-25/04/2024 от 25.04.2024 займа		104 027	164 689	60 661
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-5/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			407	407
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-6/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			18 570	18 570
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-7/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			5 020	5 020
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-8/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			1 520	1 520
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-9/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			2 225	2 225
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-10/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			3 025	3 025
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-11/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			815	815
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-12/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			1 520	1 520
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-13/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			1 520	1 520
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-14/24 уступки права			1 015	1 015



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

	(требования) от 05.03.2024				
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-15/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			1 015	1 015
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-16/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			1 015	1 015
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-17/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			1 015	1 015
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-18/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			1 015	1 015
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-19/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			1 520	1 520
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-20/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			510	510
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-21/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			3 025	3 025
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-22/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			3 030	3 030
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-23/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			1 510	1 510
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-24/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			1 510	1 510
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-25/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			1 515	1 515



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-26/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			1 515	1 515
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-27/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			3 030	3 030
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-28/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			28 145	28 145
СЗ БЕРЕГ ООО	Выданный заем: Договор №Г-29/24 уступки права (требования) от 05.03.2024			615	615
СЗ АРКТУР ООО	Выданный заем: Договор № 3-15/04/2024 от 15.04.2024 займа		20 701	172 092	151 391
СЗ АРКТУР ООО	Оплата УК: Решение № 1 от 29.02.2024 об учреждении ООО		10	10	
СЗ АРКТУР ООО	Выданный заем: Договор №Г-33/24 от 23.04.2024 займа		30 618	261 735	231 116
СЗ АРКТУР ООО	Реализация услуг: Договор №АР-01/24 от 21.11.2024 аренды сайта			2 187	2 187
СЗ АРКТУР ООО	Реализация услуг: СОГЛАШЕНИЕ о возмещении (компенсации) затрат от 01.12.2024 СОГЛАШЕНИЕ о возмещении			751	751
СЗ СЕВЕРНАЯ КОРОНА ООО	Выданный заем: Договор №3-19/03/2024 от 19.03.2024 займа			3 359	3 359
СЗ СЕВЕРНАЯ КОРОНА ООО	Оплата УК: Решение № 1 от 11.03.2024 об учреждении ООО		10	10	
СЗ ЦЕФЕЙ ООО	Выданный заем: Договор №3-19/03/2024 от 19.03.2024 займа		13 072	58 020	44 948
СЗ ЦЕФЕЙ ООО	Оплата УК: Решение № 1 от 11.03.2024 об учреждении ООО		10	10	
Дубровин Иван Вячеславович	Договор № Г-15/24 от 17.04.2024 член СД		6 426	6 425	
СЗ СПИКА ООО	Оплата УК: Решение № 1 от 25.04.2024 об		10	10	



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

	учреждении ООО				
СЗ СПИКА ООО	Выданный заем: Договор займа № 3- 15/05/2024 от 15.05.2024		157 892	170 446	12 554
СЗ СПИКА ООО	Реализация услуг: Договор №АР-01/24 от 12.11.2024 аренды сайта			2 679	2 679
СЗ ПАРК ЧУДЕС ООО	Оплата УК: Решение № 1 от 25.04.2024 об учреждении ООО		10	10	
СЗ ПАРК ЧУДЕС ООО	Выданный заем: Договор займа № 3- 24/06/2024 от 24.06.2024		3 999	4 298	298
СЗ ПАРК ЧУДЕС ООО	Выданный заем: Договор займа № 3- 02/08/2024 от 02.08.2024		10 910	11 128	218
СЗ ЗЕЛЕНАЯ ПЛАНЕТА ООО	Оплата УК: Решение № 1 от 25.04.2024 об учреждении ООО		10	10	
СЗ ЗЕЛЕНАЯ ПЛАНЕТА ООО	Выданный заем: Договор займа № 3- 24/06/2024 от 24.06.2024			398	398
СЗ КВАЗАР ООО	Оплата УК: Решение № 1 от 25.04.2024 об учреждении ООО		10	10	
СЗ КВАЗАР ООО	Выданный заем: Договор займа № 3- 24/06/2024 от 24.06.2024			614	614
СЗ БУРАН ООО	Оплата УК: Решение № 1 от 25.04.2024 об учреждении ООО		10	10	
СЗ БУРАН ООО	Выданный заем: Договор займа № 3- 24/06/2024 от 24.06.2024			546	546
СЗ КАСТОР ООО	Заем выданный: Договор займа № 3- 21/06/2024 от 21.06.2024			21 404	21 404
СЗ КАСТОР ООО	Оплата УК: Решение №1 от 07.05.2024		10	10	
СЗ ГЛОРАКС-ОМСК ЗАОЗЕРНАЯ ООО	Выданный заем: Договор займа № 3- 15/07/2024 от 15.07.2024		16 393	51 390	34 997
СЗ ГЛОРАКС-ОМСК ЗАОЗЕРНАЯ ООО	Выданный заем: Договор займа № 3- 02/08/2024 от 02.08.2024		11 156	140 033	128 878
СЗ ГЛОРАКС-ОМСК ЗАОЗЕРНАЯ ООО	Оплата УК: Решение 1 от 20.06.2024		10	10	
БАЛТПРОДКОМ ООО	Полученный заем: Договор займа № ГЛ- 14/07/2017(ставка 9% годовых) от 14.07.2017	172 049	3 349	175 397	2
БАЛТПРОДКОМ	Выданный заем:	70 483	19 836	37 379	88 026



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

ООО	Договор займа №3-13/10/2023 от 13.10.2023				
БАЛТПРОДКОМ ООО	Выданный заем: Договор займа № 3-19/07/2024 от 19.07.2024			188 748	188 748
Биржин Андрей Александрович	Договор уступки права (требования) от 17.08.2021	16 440			16 440
Биржин Андрей Александрович	Выданный заем: Договор займа № ГГ-5/24 от 17.06.2024		3 000	82 018	79 018
Новокрещеных Екатерина Ильинична	Выплаты членам советов директоров: Договор №Г-3/23 от 16.01.2023		9 179	9 179	
Волчек Борис Миронович	Выплаты членам советов директоров: Договор №Г-9/22 от 16.06.2022		9 179	9 179	
СЗ ГЛОРАКС-КЗН НОКСА ООО	Выданный заем: Договор займа № 3-31/07/2024 от 31.07.2024			312	312
СЗ ГЛОРАКС-КЗН НОКСА ООО	Учреждение		10		10
СЗ ГЛОРАКС-КРСК ЕНИСЕЙСКИЙ ООО	Выданный заем: Договор займа №3-10/07/2024 от 10.07.2024			8 386	8 386
СЗ ГЛОРАКС-КРСК ЕНИСЕЙСКИЙ ООО	Учреждение		10		10
СЗ ГЛОРАКС-НН БОРСКАЯ ПОЙМА ООО	Выданный заем: Договор займа №3-26/11/2024 от 26.11.2024			1 611	1 611
СЗ ГЛОРАКС-НН БОРСКАЯ ПОЙМА ООО	Учреждение		10		10
СЗ ГЛОРАКС-НН КАРПОВСКИЙ ООО	Выданный заем: Договор займа № 3-08/07/2024 от 08.07.2024			435	435
СЗ ГЛОРАКС-НН КАРПОВСКИЙ ООО	Учреждение		10		10
СЗ ГЛОРАКС-СМР БЕРЕГОВОЙ	Выданный заем: Договор №3-05/11/2024 от 05.11.2024		3	191	189
СЗ ГЛОРАКС-СМР БЕРЕГОВОЙ	Учреждение		10		10
СЗ ГЛОРАКС-ТУЛА ДЕМИДОВСКИЙ ООО	Выданный заем: Договор займа №3-18/10/2024 от 18.10.2024			844	844
СЗ ГЛОРАКС-ТУЛА ДЕМИДОВСКИЙ ООО	Учреждение		10		10
СЗ ГЛОРАКС-ТУЛА ДЕМИДОВСКИЙ ООО	Выданный заем: Договор займа №3-18-1/10/2024 от 18.10.2024			31 937	31 937
СЗ МИЦАР ООО	Выданный заем: Договор займа №3-03/05/2024 от 03.05.2024		8 600	64 764	56 167



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

СЗ МИЦАР ООО	Учреждение		10		10
СЗ ЭРИДАН ООО	Учреждение		10		10
СЗ ЭРИДАН ООО	Выданный заем: Договор займа №3- 03/05/2024 от 03.05.2024		264 809	278 533	13 724

Информация об операциях со связанными сторонами в части выданных гарантий раскрыта в разделе 5 пояснений.

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МНН»

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МИАН»



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

5. Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц в соответствии с требованием ПБУ 8/2010.

По состоянию на 31.12.2023 г. у Общества выданные гарантии, залоги и поручительства с пользу третьих лиц составляли:

№ п/п	Компания/Залогодатель/Поручитель	Обязательство/№ договора, обеспеченное обязательством	Организация, за которую выдано обязательство (должник)	Кредиторы	Договор	Сумма обязательства по договору, тыс.ру.	Дата прекращения обязательств	Вид обеспечения
1	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 7864	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России"	Договор последующего залога доли в уставном капитале ООО №7864/ДУК	127 509	07.08.2025	залог 85% дол ООО СЗ НТВО в УК
2	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 7864	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России"	Договор залога ценных бумаг № 7864/В-1 от 13.04.2020 г.	9 525	07.08.2025	залог векселя ПАО Сбербанк (ООО Глоракс)
3	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 7864	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России"	Договор залога прав по договору залогового счета №7864/ЗС от 10.04.2020 г.	1 276	07.08.2025	залог прав по договору залогового счета (ООО Глоракс)
4	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 380B00GQX от 30.03.2023 г.	ООО «СЗ «НТВО»	ПАО "Сбербанк России"	Договор залога доли в УК № 380B00GQX:1 от 10.04.2023 г.	127 509	29.06.2025	залог 85% доли в УК ООО СЗ НТВО (ООО Глоракс)

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МИАН»



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

№ п/п	Компания/Залогодатель/Поручитель	Обязательство/№ договора, обеспеченное обязательством	Организация, за которую выдано обязательство (должник)	Кредиторы	Договор	Сумма обязательства по договору, тыс.ру.	Дата прекращения обязательств	Вид обеспечения
5	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 380B00GQX от 30.03.2023 г.	ООО «СЗ «НТВО»	ПАО "Сбербанк России"	Договор поручительства № 380B00GQXп1 от 30.03.2023 г.	430 000	29.06.2025	поручительство (ООО Глоракс)
6	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Промсвязьбанк" Договор № 0186-21-2-6 от 08.12.2021 г.	ООО СЗ Кассиопея	ПАО "Промсвязьбанк"	Договор залога №ДЛ-2/0186-21-2-6 от 08.12.2021	0,1	30.12.2031	залог 1% доли СЗ Кассиопея (ООО Глоракс)
7	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Промсвязьбанк" Договор № 0186-21-2-6 от 08.12.2021 г.	ООО СЗ Кассиопея	ПАО "Промсвязьбанк"	Договор залога №ДЛ-1/0186-21-2-6 от 08.12.2021	9,9	30.12.2031	залог 99% доли СЗ Кассиопея (ООО Глоракс)
8	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Промсвязьбанк" Договор № 0186-21-2-6 от 08.12.2021 г.	ООО СЗ Кассиопея	ПАО "Промсвязьбанк"	Договор поручительства № 2П/0186-21-2-6 0186-21-2-6 от 08.12.2021	3 991 000	30.12.2031	поручительство (ООО Глоракс)
9	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Промсвязьбанк" Договор № 0186-21-2-6 от 08.12.2021 г.	ООО СЗ Кассиопея	ПАО "Промсвязьбанк"	Договор залога векселей №В - 0186-21-2-6 от 29.12.2021	356	30.12.2031	залог векселей СЗ Кассиопея (ООО Глоракс)
10	ООО "ГЛОРАКС"	АО "ДОМ.РФ" Договор № 90-190/КЛ-21 от 19.07.2021	ООО СЗ Антарес	АО "ДОМ.РФ"	Договор залога доли № 664/190-21 от 21.07.2021	1 000	30.03.2028	залог 100% доли ООО СЗ Антарес

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ - МИАН»



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

№ п/п	Компания/Залогодатель/Поручитель	Обязательство/№ договора, обеспеченное обязательством	Организация, за которую выдано обязательство (должник)	Кредиторы	Договор	Сумма обязательства по договору, тыс.ру.	Дата прекращения обязательств	Вид обеспечения
								(ООО Глоракс)
11	ООО "ГЛОРАКС"	АО "ДОМ.РФ" Договор № 90-190/КЛ-21 от 19.07.2021	ООО СЗ Антарес	АО "ДОМ.РФ"	Договор поручительства № 862/190-21 от 15.10.2021	4 984 781	30.03.2028	поручительство (ООО Глоракс)
12	ООО "ГЛОРАКС"	АО "Альфа-банк" Договор № 047Е1L от 21.09.2021	ООО СЗ Орион	АО "Альфа-банк"	Договор поручительства № 047Е1Р003 от 30.09.2021	562 500	29.02.2024	поручительство (ООО Глоракс)
13	ООО "ГЛОРАКС"	АО "Альфа-банк" Договор № 05J12L от 15.11.2022	ООО СЗ Орион	АО "Альфа-банк"	Договор поручительства № 05J12Р002 от 15.11.2022	5 205 500	25.06.2026	поручительство (ООО Глоракс)
14	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО СБЕРБАНК Договор № 9048	ООО СЗ НТВО	ПАО СБЕРБАНК				х
15	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО СБЕРБАНК Договор № 9048/1 от 22.01.2021	ООО СЗ НТВО	ПАО СБЕРБАНК	Договор поручительства №9048-П-1 от 05.04.2021	2 000 000	21.01.2029	поручительство (ООО Глоракс)
16	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО СБЕРБАНК Договор № 9048/1 от 22.01.2021	ООО «СЗ «НТВО»	ПАО СБЕРБАНК	Договор последующего залога доли в УК № 9048-Д от 05.04.2021	127 509	21.01.2029	залог 85% доли в УК ООО СЗ НТВО (ООО Глоракс)
17	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО СБЕРБАНК Договор № 9048/2 от 11.04.2022	ООО СЗ НТВО	ПАО СБЕРБАНК	Договор поручительства	2 000 000	21.01.2029	поручительство (ООО Глоракс)

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МНН»



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

№ п/п	Компания/Залогодатель/Поручитель	Обязательство/№ договора, обеспеченное обязательством	Организация, за которую выдано обязательство (должник)	Кредиторы	Договор	Сумма обязательства по договору, тыс.ру.	Дата прекращения обязательств	Вид обеспечения
					№9048/2/П1 от 26.04.2022			
18	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО СБЕРБАНК Договор № 9048/2 от 11.04.2022	ООО «СЗ «НТВО»	ПАО СБЕРБАНК	Договор последующего залога доли в УК № 9048/2/ДУК1 от 12.04.2022	127 509	21.01.2029	залог 85% доли в УК ООО СЗ НТВО (ООО Глоракс)
19	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО СБЕРБАНК Договор № 9048/3 от 26.10.2022	ООО СЗ НТВО	ПАО СБЕРБАНК	Договор Поручительства 9048/3/П1 от 14.12.2022	10 762 284	21.01.2029	поручительство (ООО Глоракс)
20	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО СБЕРБАНК Договор № 9048/3 15.11.2022	ООО «СЗ «НТВО»	ПАО СБЕРБАНК	Договор последующего залога доли в УК № 9048/3-ДУК от 15.11.2022	127 509	21.01.2029	залог 85% доли в УК ООО СЗ НТВО (ООО Глоракс)
21	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО СБЕРБАНК Договор № 380В00860 от 18.08.2022	ООО СЗ НТВО	ПАО СБЕРБАНК	Договор Поручительства № 380В00860	6 098 561	17.12.2025	поручительство (ООО Глоракс)
22	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО СБЕРБАНК Договор № 380В00860 от 18.08.2022	ООО «СЗ «НТВО»	ПАО СБЕРБАНК	Договор последующего залога доли в УК № 380В00860	127 509	17.12.2025	залог 85% доли в УК ООО СЗ НТВО (ООО Глоракс)
23	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО СБЕРБАНК Договор № 38В0392 от 14.04.2022	ООО РАЗВИТИЕ СЗ	ПАО СБЕРБАНК	Договор Поручительства 38В0392-П2 от 14.04.2022	9 320 059	31.12.2027	поручительство (ООО Глоракс)

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МНН»



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

№ п/п	Компания/Залогодатель/Поручитель	Обязательство/№ договора, обеспеченное обязательством	Организация, за которую выдано обязательство (должник)	Кредиторы	Договор	Сумма обязательства по договору, тыс.ру.	Дата прекращения обязательств	Вид обеспечения
24	ООО "ГЛОРАКС"	АО "ДОМ.РФ" Договор № 90-076/КЛ-23 от 18.05.2023	ООО БЛИЗНЕЦЫ СЗ	АО "ДОМ.РФ"	Договор Поручительства № 317/076-23 от	6 180 734	30.06.2031	поручительство (ООО Глоракс)
25	ООО "ГЛОРАКС"	АО "ДОМ.РФ" Договор № 90-076/КЛ-23 от 18.05.2023	ООО БЛИЗНЕЦЫ СЗ	АО "ДОМ.РФ"	Договор залога доли в УК № 749/076-23 от 07.09.2023	10	30.06.2028	залог 100% доли в УК ООО СЗ БЛИЗНЕЦЫ (ООО Глоракс)
26	ООО "ГЛОРАКС"	АО "ДОМ.РФ" Договор № 90-074/КЛ-23 от 18.05.2023	ООО ГЛОРАКС ЦЕНТР СЗ	АО "ДОМ.РФ"	Договор Поручительства № 302/074-23 от 18.05.2023	10 356 614	29.03.2033	поручительство (ООО Глоракс)
27	ООО "ГЛОРАКС"	АО "ДОМ.РФ" Договор № 90-074/КЛ-23 от 18.05.2023	ООО ГЛОРАКС ЦЕНТР СЗ	АО "ДОМ.РФ"	Договор залога доли в УК № 807/074-23 от 07.09.2023	230 030	29.03.2033	залог 100% доли в УК ООО СЗ ГЛОРАКС ЦЕНТР (ООО Глоракс)
28	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО Сбербанк Договор № 420F000Q5-001 от 07.11.2023	ООО ЭКОРАЙОН СЗ	ПАО Сбербанк	Договор Поручительства № ДП1_420F000Q5-001 от 07.11.2023	479 345	25.09.2027	поручительство (ООО Глоракс)
29	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО Сбербанк Договор № 420F000Q5-001 от 07.11.2023	ООО ЭКОРАЙОН СЗ	ПАО Сбербанк	Договор залога доли в УК № ДП1_420F000Q	950 000	25.09.2027	залог 95% доли в ООО СЗ ЭКОРАЙОН



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИПАДАЮЩАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «ИВАЙ»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

№ п/п	Компания/Залогодатель/Поручитель	Обязательство/№ договора, обеспеченное обязательством	Организация, за которую выдано обязательство (должник)	Кредиторы	Договор	Сумма обязательства по договору, тыс.ру.	Дата прекращения обязательств	Вид обеспечения
					5-001 от 20.11.2023			(ООО Глоракс)
30	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО Сбербанк Договор № 380G00L8L от 26.07.2023	ООО СЗ ДОМ ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ	ПАО Сбербанк	Договор Поручительства №380G00L8L от 26.07.2023	708 100	24.08.2027	поручительство (ООО Глоракс)
31	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО Сбербанк Договор № 380G00L8L от 26.07.2023	ООО СЗ ДОМ ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ	ПАО Сбербанк	Договор залога доли в УК № 380G00L8L-ДЗД от 10.08.2023	10	28.02.2027	залог 100% доли в ООО СЗ ДОМ ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ (ООО Глоракс)
32	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО Сбербанк Договор № 380F00LG4-001 от 23.08.2023	ООО СЗ ДОМ ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ	ПАО Сбербанк	Договор Поручительства №ДП02_380F00LG4-001 от 24.08.2023	1 374 401	22.03.2027	поручительство (ООО Глоракс)
33	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО Сбербанк Договор № 380F00LG4-001 от 23.08.2023	ООО СЗ ДОМ ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ	ПАО Сбербанк	Договор залога доли в УК № ДЗ01_380F00LG4-001 от 24.08.2023	10	22.03.2027	залог 100% доли в ООО СЗ ДОМ ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ (ООО Глоракс)
34	ООО "ГЛОРАКС"	АО "ДОМ.РФ" Договор № 90-379/КЛ-23 от 30.11.2023	ООО СЗ ЦВЕТЕНИЕ ПЕРСИКА	АО "ДОМ.РФ"	Договор Поручительства	4 378 356	30.03.2028	поручительство (ООО Глоракс)

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МНАН»



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

№ п/п	Компания/Залогодатель/Поручитель	Обязательство/№ договора, обеспеченное обязательством	Организация, за которую выдано обязательство (должник)	Кредиторы	Договор	Сумма обязательства по договору, тыс.ру.	Дата прекращения обязательств	Вид обеспечения
					№ 1570/379-23 от 30.11.2023			
35	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО Сбербанк Договор № 380F00J62/1 от 02.06.2023	ООО СЗЭС ПИ РАЙТЕРС	ПАО Сбербанк	Договор залога доли в УК № 380F00J62/Д1 от 05.06.2023	10	01.09.2030	залог 100% доли в ООО СЗЭС ПИ РАЙТЕРС (ООО Глоракс)
36	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 380B00O3K от 19.10.2023	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России"	Договор залога доли в УК ООО № 380B00O3K	127 509	18.10.2028	залог 85% дол ООО СЗ НТВО в УК
37	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 380B00O3K от 19.10.2023	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России"	Договор залога доли в УК ООО № 380B00O3K	10	18.10.2028	залог 100% доли в ООО СЗ ДОМ ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ (ООО Глоракс)
	Итого					70 917 045		

По состоянию на 31.12.2024 г. у Общества выданные гарантии, залоги и поручительства с пользу третьих лиц составляли:



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МИАН»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

№ п/п	Компания/Залогодатель/Поручитель	Обязательство/№ договора, обеспеченное обязательством	Организация, за которую выдано обязательство (должник)	Кредиторы	Договор	Сумма обязательства по договору, тыс.руб.	Дата прекращения обязательства согласно договору поручительства	Вид обеспечения	Примечание
1	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 7864	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России"	Договор последующего залога доли в уставном капитале ООО №7864/ДУК	127 509	07.08.2025	залог 85% дол ООО СЗ НТВО в УК	
2	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 7864	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России"	Договор залога ценных бумаг № 7864/В-1 от 13.04.2020 г.	9 525	07.08.2025	залог векселя ПАО Сбербанк (ООО Глоракс)	
3	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 7864	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России"	Договор залога прав по договору залогового счета №7864/ЗС от 10.04.2020 г. (з/с 40702810738000024 025)	5 367	07.08.2025	залог прав по договору залогового счета (ООО Глоракс)	
4	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Промсвязьбанк" Договор № 0186-21-2-6 от 08.12.2021 г.	ООО СЗ Кассиопея	ПАО "Промсвязьбанк"	Договор залога №ДЛ-2/0186-21-2-6 от 08.12.2021		30.12.2031	залог 1% доли СЗ Кассиопея (ООО Глоракс)	
5	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Промсвязьбанк" Договор № 0186-21-2-6 от 08.12.2021 г.	ООО СЗ Кассиопея	ПАО "Промсвязьбанк"	Договор залога №ДЛ-1/0186-21-2-6 от 08.12.2021	10	30.12.2031	залог 99% доли СЗ Кассиопея (ООО Глоракс)	

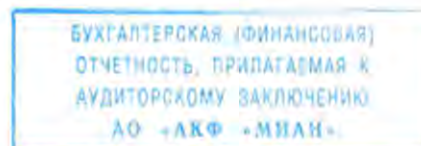


Акционерное общество «ГЛЮРАКС»
АО «ГЛЮРАКС»

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АБФ» «МИАН»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

6	ООО "ГЛЮРАКС"	ПАО "Промсвязьбанк" Договор № 0186-21-2-6 от 08.12.2021 г.	ООО СЗ Кассиопея	ПАО "Промсвязьбанк"	Договор поручительства № 2П/0186-21-2-6 от 08.12.2021	5 103 131	30.12.2031	поручительство (ООО Глоракс)	
7	ООО "ГЛЮРАКС"	ПАО "Промсвязьбанк" Договор № 0186-21-2-6 от 08.12.2021 г.	ООО СЗ Кассиопея	ПАО "Промсвязьбанк"	Договор залога векселей №В -0186-21-2-6 от 29.12.2021	356	30.12.2031	залог векселей СЗ Кассиопея (ООО Глоракс)	
8	ООО "ГЛЮРАКС"	АО "ДОМ.РФ" Договор № 90-190/КЛ-21 от 19.07.2021	ООО СЗ Антарес	АО "ДОМ.РФ"	Договор залога доли № 664/190-21 от 21.07.2021	1 000	30.03.2028	залог 100% доли ООО СЗ Антарес (ООО Глоракс)	
9	ООО "ГЛЮРАКС"	АО "ДОМ.РФ" Договор № 90-190/КЛ-21 от 19.07.2021	ООО СЗ Антарес	АО "ДОМ.РФ"	Договор поручительства № 862/190-21 от 15.10.2021	894 799	30.03.2028	поручительство (ООО Глоракс)	с учетом погашенного долга
10	ООО "ГЛЮРАКС"	ПАО СБЕРБАНК Договор № 9048/3 от 26.10.2022	ООО «СЗ «НТВО»	ПАО СБЕРБАНК	Договор Поручительства № 9048/3/ПП от 14.12.2022	1 423 880	21.01.2029	поручительство (ООО Глоракс)	с учетом погашенного долга
11	ООО "ГЛЮРАКС"	ПАО СБЕРБАНК Договор № 9048/3 от 15.11.2022	ООО «СЗ «НТВО»	ПАО СБЕРБАНК	Договор последующего залога доли в УК № 9048/3-ДУК от 15.11.2022	127 509	21.01.2029	залог 85% доли в УК ООО СЗ НТВО (ООО Глоракс)	
12	ООО "ГЛЮРАКС"	ПАО СБЕРБАНК Договор № 380В00860 от 18.08.2022	ООО «СЗ «НТВО»	ПАО СБЕРБАНК	Договор Поручительства № 380В00860	4 655 517	17.12.2025	поручительство (ООО Глоракс)	с учетом погашенного долга
13	ООО "ГЛЮРАКС"	ПАО СБЕРБАНК Договор №	ООО «СЗ «НТВО»	ПАО СБЕРБАНК	Договор последующего	127 509	17.12.2025	залог 85% доли в УК ООО СЗ	



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

		380B00860 18.08.2022	от			залога доли в УК № 380B00860			НТВО (ООО Глоракс)	
14	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО СБЕРБАНК Договор № 38B0392 от 14.04.2022	ООО СЗ РАЗВИТИЕ	ПАО СБЕРБАНК	Договор Поручительства 38B0392-П2 от 14.04.2022	от 5 071 769	31.12.2027	поручительст во (ООО Глоракс)	с учетом поташени ого долга	
15	ООО "ГЛОРАКС"	АО "ДОМ.РФ" Договор № 90- 076/КЛ-23 от 18.05.2023	ООО БЛИЗНЕЦЫ СЗ	АО "ДОМ.РФ"	Договор Поручительства № 317/076-23 от 18.05.2023	от 6 639 431	30.06.2031	поручительст во (ООО Глоракс)		
16	ООО "ГЛОРАКС"	АО "ДОМ.РФ" Договор № 90- 076/КЛ-23 от 18.05.2023	ООО БЛИЗНЕЦЫ СЗ	АО "ДОМ.РФ"	Договор залога доли в УК № 749/076-23 от 07.09.2023	10	30.06.2028	залог 100% доли в УК ООО СЗ БЛИЗНЕЦЫ (ООО Глоракс)		
17	ООО "ГЛОРАКС"	АО "ДОМ.РФ" Договор № 90- 074/КЛ-23 от 18.05.2023	ООО СЗ ГЛОРАКС ЦЕНТР	АО "ДОМ.РФ"	Договор Поручительства № 302/074-23 от 18.05.2023	от 10 356 614	29.03.2033	поручительст во (ООО Глоракс)		
18	ООО "ГЛОРАКС"	АО "ДОМ.РФ" Договор № 90- 074/КЛ-23 от 18.05.2023	ООО СЗ ГЛОРАКС ЦЕНТР	АО "ДОМ.РФ"	Договор залога доли в УК № 807/074-23 от 07.09.2023	230 030	29.03.2030	залог 100% доли в УК ООО СЗ ГЛОРАКС ЦЕНТР (ООО Глоракс)		
19	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО Сбербанк Договор № 420F00OQ5-005 от 24.05.2024	ООО ЭКОРАЙОН СЗ	ПАО Сбербанк	Договор Поручительства №ДП1_420F00OQ5- 002 от 24.05.2024	4 645 649	25.12.2029	поручительст во (ООО Глоракс)		
20	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО Сбербанк Договор № 380F00LG4-002 от 21.03.2024	ООО СЗ ДОМ ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ	ПАО Сбербанк	Договор поручительства № 380F00LG4-002/П2 от 21.03.2024	8 121 144	20.03.2031	договор порунительства за ООО СЗ ДОМ		

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МИАН»



Аудиторское общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

								ОКТЯБРЬСК ОЕ ПОЛЕ (ООО Глоракс)	
21	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО Сбербанк Договор № 380F00LG4-002 от 21.03.2024	ООО СЗ ДОМ ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ	ПАО Сбербанк	Договор залога доли в УК № ДЗД01_380F00LG4-002 от 16.04.2024	10	20.03.2031	зalog 100% доли в ООО СЗ ДОМ ОКТЯБРЬСК ОЕ ПОЛЕ (ООО Глоракс)	
22	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО Сбербанк Договор № 380F00J62/1 от 02.06.2023	ООО СЗ ЭС ПИ РАЙТЕРС	ПАО Сбербанк	Договор залога доли в УК № 380F00J62/Д1 от 05.06.2023	10	01.09.2030	зalog 100% доли в ООО СЗ ЭС ПИ РАЙТЕРС (ООО Глоракс)	
23	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО Сбербанк Договор № 380F00J62/2 от 06.06.2024	ООО СЗ ЭС ПИ РАЙТЕРС	ПАО Сбербанк	Договор залога доли в УК № 380F00J62/2-Д1 от 28.06.2024	10	03.06.2030	зalog 100% доли в ООО СЗ ЭС ПИ РАЙТЕРС (ООО Глоракс)	
24	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО Сбербанк Договор № 380F00J62/2 от 06.06.2024	ООО СЗ ЭС ПИ РАЙТЕРС	ПАО Сбербанк	Договор поручительства № 380F00J62/2-П15 от 06.06.2024	7 496 635	05.06.2030	поручительст во за ООО СЗ ЭС ПИ РАЙТЕРС (ООО Глоракс)	
25	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО Сбербанк Договор № 380F00J62/1 от 02.06.2023	ООО СЗ ЭС ПИ РАЙТЕРС	ПАО Сбербанк	Договор поручительства № 380F00J62/2-П15 от 06.06.2024	8 824 768	05.06.2030	поручительст во за ООО СЗ ЭС ПИ РАЙТЕРС (ООО Глоракс)	



Акционерное общество «ГЛЮРАКС»
АО «ГЛЮРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

26	ООО "ГЛЮРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 380B00O3K от 19.10.2023	ООО "ГЛЮРАКС"	ПАО "Сбербанк России"	Договор залога доли в УК ООО № 380B00O3K	127 509	18.10.2028	залог 85% дол ООО СЗ НТВО в УК	
27	ООО "ГЛЮРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 380B00O3K от 19.10.2023	ООО "ГЛЮРАКС"	ПАО "Сбербанк России"	Договор залога доли в УК ООО № Д305_380B00O3K от 23.10.2023	10	18.10.2028	залог 100% доли в ООО СЗ ДОМ ОКТЯБРЬСК ОЕ ПОЛЕ (ООО Глоракс)	
28	ООО "ГЛЮРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 380B00O3K от 19.10.2023	ООО "ГЛЮРАКС"	ПАО "Сбербанк России"	Договор залога доли в УК № Д304_380B00O3K от 23.10.2023	10	18.10.2028	залог 100% доли в ООО СЗ ЭС ПИ РАЙТЕРС (ООО Глоракс)	
29	ООО "ГЛЮРАКС"	ПАО "Сбербанк " Договор № 380G00NCAMF/П1 от 21.02.2024	ООО «Музей Техники» (СЗ "ГЛЮРАКС-МСК РИМСКАЯ")	ПАО "Сбербанк России"	Договору о предоставлении банк.гарантии №380G00NCAMF от 14.09.23	48 000	14.09.2031	поручительст во (ООО Глоракс)	
30	ООО "ГЛЮРАКС"	ПАО Сбербанк Договор № 420F00UEN от 03.04.2024 г	ООО «СЗ «Комсомольская»	ПАО Сбербанк	Договор залога доли в УК № ДЗ-420F00UEN/2 от 05.04.2024	10	30.12.2030	залог 100% доли в ООО «СЗ «Комсомольская» (ООО Глоракс)	
31	ООО "ГЛЮРАКС"	ПАО Сбербанк Договор № ДЗ-420F00UEN/1 от 03.04.2024 г	ООО «СЗ «Комсомольская»	ПАО Сбербанк	Договор поручительства № ДП-420F00UEN/1 от 08.04.2024	10 625 932	30.12.2030	договор поручительства за ООО «СЗ «Комсомольская» (ООО Глоракс)	

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЮЩАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АХФ «МНАН»



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

32	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк" Договор № 380F00X5E/1 31.05.2024	от	ООО «Музей Техники» (СЗ "ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ")	ПАО "Сбербанк России"	Договор залога доли в УК №380F00X5E/1- ДЗД1 от 28.06.2024	10	28.02.2028	залог 100% доли в ОООМузей Техники (ООО Глоракс)	
33	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк" Договор № 380F00X5E/1 31.05.2024	от	ООО «Музей Техники» (СЗ "ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ")	ПАО "Сбербанк России"	Договор поручительства №380F00X5E/1-П2 от 31.05.2024	741 612	28.02.2028	поручительст во (ООО Глоракс)	
34	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО Сбербанк Договор № 420F00OQ5-002 24.05.2024	от	ООО ЭКОРАЙОН СЗ	ПАО Сбербанк	Договор Поручительства №ДП1_420F00OQ5- 002 от 24.05.2024	465 110	25.06.2029	поручительст во (ООО Глоракс)	
35	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО Сбербанк Договор № 420F00OQ5-002 24.05.2024	от	ООО ЭКОРАЙОН СЗ	ПАО Сбербанк	Договор залога доли в УК № ДЗ1_420F00OQ5- 001 от 20.11.2023, д/с 1 от 27.05.2024	950	25.06.2029	залог 95% доли в ООО СЗ ЭКОРАЙОН (ООО Глоракс)	
36	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 380B00Y01 09.07.2024 г.	от	ООО «СЗ «НТВО»	ПАО "Сбербанк России"	Договор залога доли в УК № ДЗ05_380B00Y01 от 15.07.2024 г.	127 509	08.12.2029	залог 85% доли в УК ООО СЗ НТВО (ООО Глоракс)	
37	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 380B00Y01 09.07.2024 г.	от	ООО «СЗ «НТВО»	ПАО "Сбербанк России"	Договор поручительства № 380B00Y01/П2 от 09.07.2024	928 767	08.12.2029	поручительст во (ООО Глоракс)	
38	ООО "ГЛОРАКС"	Альфа-Банк Договор № 0FUU8L от 21.08.2024	от	ООО СЗ ЭРИДАН	Альфа-Банк	Договор Поручительства №0FUU8P002 от 21.08.2024	4 732 000	25.06.2028	поручительст во (ООО Глоракс)	



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АВФ «МНАП»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

39	ООО "ГЛОРАКС"	Альфа-Банк Договор № 0FV64L от 21.08.2024	ООО СЗ ЭРИДАН	Альфа-Банк	Договор залога доли в УК № 0FUU8Z002 от 28.08.2024	10	25.06.2028	залог 100% доли в ООО «СЗ «ЭРИДАН» (ООО Глоракс)	
40	ООО "ГЛОРАКС"	Альфа-Банк Договор № 0FV64L от 21.08.2024	ООО СЗ ЭРИДАН	Альфа-Банк	Договор Поручительства №0FV64P002 от 21.08.2024	3 220 000	25.03.2028	поручительст во (ООО Глоракс)	
41	ООО "ГЛОРАКС"	Альфа-Банк Договор № 0FV64L от 21.08.2024	ООО СЗ ЭРИДАН	Альфа-Банк	Договор залога доли в УК № 0FV64Z002 от 28.08.2024	10	25.03.2028	залог 100% доли в ООО «СЗ «ЭРИДАН» (ООО Глоракс)	
42	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 380F00XX4/1 от 16.07.2024	ООО СЗ МИЦАР	ПАО "Сбербанк России"	Договор поручительства № 380B00Y01/П2 от 09.07.2024	3 075 911	15.07.2025	поручительст во (ООО Глоракс)	
43	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 380F00XX4/1 от 16.07.2024	ООО СЗ МИЦАР	ПАО "Сбербанк России"	Договор залога доли в УК № № 380F00XX4/Д1- ДЗД1 от 29.07.2024	10	15.07.2025	залог 100% доли в ООО СЗ Мицар (ООО Глоракс)	
44	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 420F01089-001 от 17.09.2024	ООО СЗ СПИКА	ПАО "Сбербанк России"	Договор поручительства № ДП01_420F01089_0 01 от 23.09.2024 г.	9 849 840	30.06.2029	поручительст во (ООО Глоракс)	
45	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 420F01089-001 от 17.09.2024	ООО СЗ СПИКА	ПАО "Сбербанк России"	Договор залога доли в УК №305- 420F01089-001 от 23.09.2024г.	10	30.06.2029	залог 100% доли в ООО СЗ СПИКА (ООО Глоракс)	

БУХГАЛТЕРСКИЙ (ФИНАНСОВЫЙ)
ОТЧЕТНОСТЬ ПРИДАВАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АЭФ «МНН»



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

46	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 380F010H2-001 от 10.10.2024	ООО СЗ БЕРЕГ	ПАО "Сбербанк России"	Договор поручительства № ДП02_380F010H2-001 от 14.10.2024	1 310 616	09.01.2029	поручительство (ООО Глоракс)	
47	ООО "ГЛОРАКС"	ПАО "Сбербанк России" Договор № 380F010H2-001 от 10.10.2024	ООО СЗ БЕРЕГ	ПАО "Сбербанк России"	Договор залога доли в УК №ДЗД01_380F010H2 от 17.12.2024	276 878	09.01.2029	залог 100% доли в ООО СЗ БЕРЕГ (ООО Глоракс)	
	Итого					99 392 903			



Акционерное общество «ГЛЮРАКС»
АО «ГЛЮРАКС»

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИДАВАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ» ИБАН»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

6. Информация о рисках

Риск достаточности капитала

Общество управляет своим капиталом с целью обеспечения непрерывной деятельности, а также с целью максимизации доходов акционеров путем оптимизации соотношения собственных и заемных средств. Задачей Общества в области управления капиталом является обеспечение способности Общества продолжать непрерывную деятельность, обеспечивая акционерам приемлемый уровень доходности, соблюдая интересы других партнеров и поддерживая оптимальную структуру капитала, позволяющие минимизировать стоимость капитала.

Общество регулярно пересматривает структуру капитала для проведения оценки стоимости капитала и рисков, связанных с каждым видом капитала

Общество отслеживает текущую ликвидность на основании спрогнозированных денежных потоков и ожидаемой выручки. В долгосрочной перспективе риск ликвидности определяется посредством прогнозирования будущих денежных потоков в момент заключения новых кредитных договоров, договоров займа

В составе оборотных средств Общества достаточно ликвидных активов, позволяющих своевременно исполнять краткосрочные обязательства и покрывать текущие операционные расходы

Риск изменения курсов валют

Риск изменения курса рубля по отношению к другим валютам не оказывает существенного воздействия на финансовое состояние Общества, поскольку доля доходных поступлений, формируемых в российских рублях, значительно превышает валютные доходные поступления, обязательства Общества по кредитам и займам в иностранной валюте не привлекались, величина открытой валютной позиции поддерживается на минимальном уровне.

Процентный риск

Общество отслеживает изменения процентных ставок и принимает меры, насколько это возможно и необходимо, по уменьшению данных рисков путем привлечения займов с фиксированной и плавающей ставками, а также с помощью поддержания оптимального баланса между собственным капиталом и заемными средствами.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы. Руководство Общества полагает, что оно разумно оценивает потенциальные риски любых возможных доначислений, связанных с такими проверками.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Общество провело оценку текущей экономической ситуации, включая текущую оценку влияния COVID-19. Общество продолжает выполнять все свои обязательства по договорам с покупателями и поставщиками. Пандемия вызванная COVID-19 не оказала существенного влияния на деятельность общества.

Риски, социально-экономического положения РФ



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ» «ИНАН»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

После начала специальной военной операции на Украине 24.02.2022 в отношении России были введены новые санкции против различных секторов экономики. Основные из них: госдолг и инвестиции; экспорт и импорт; авиасообщение; банки; медиа и Интернет; визы и дипломатические отношения; разрыв деловых связей.

О положительной динамике в сфере строительства нам позволяет судить:

Так 21 ноября 2024 директор департамента комплексного развития территорий Минстроя России Мария Синичич выступая на II Всероссийском конгрессе по комплексному развитию территорий сообщила, что в настоящее время в 77 субъектах Российской Федерации в активной стадии реализации (программ КРТ) находится уже 784 территории площадью более 17,8 тыс. кв. метров. Градостроительный потенциал таких территорий составляет 126 млн кв. метров.

28 ноября 2024 по сообщению пресс-службы Минстроя России в стройке находится почти 120 млн кв. метров в рамках законодательства о долевом строительстве, что на 12% больше показателя аналогичного периода прошлого года. Комментируя доклад Росстата о «Социально-экономическое положение России» (январь-октябрь 2024 г.) по блоку «Строительство», в ведомстве указали, что с начала года запущено более 42 млн кв. метров жилья.

«Продолжается работа по наращиванию градпотенциала: сегодня он составляет уже более 478 млн кв. метров, это на 11,2 % больше аналогичному периоду прошлого года» - сообщили в министерстве.

7. Незаконченные судебные разбирательства

По состоянию на 31.12.2024 года имелось незаконченное судебное разбирательство, в котором Общество выступало истцом. 20.01.2025 дело прекращено в связи с отказом истца от иска

8. Прочая информация

В октябре 2022 года на внеочередном собрании участников общества было принято решение о реорганизации ООО «Глоракс» в форме преобразования в акционерное общество - Протокол б/н от 11.10.2022 г.

Согласно Протокола внеочередного Общего собрания участников ООО «Глоракс» б/н от 03.05.2024 были внесены изменения в ранее принятый вышеуказанный Протокол.

Размер уставного капитала в результате преобразования АО «Глоракс» 1 000 000 рублей

Уставный капитал АО «Глоракс» формируется за счет уставного капитала ООО «Глоракс» 30 000 рублей и собственных средств ООО «Глоракс» - добавочного капитала в размере 970 000 рублей.

Уставный капитал АО «Глоракс» состоит из 100 000 (ста тысяч) обыкновенных акций номинальной стоимостью 10 рублей каждая.

Коэффициент/порядок обмена: каждые 0,30 рубля стоимости доли (части доли) в уставном капитале ООО «Глоракс», принадлежащие каждому участнику, обмениваются на 1 обыкновенную акцию АО «Глоракс» номинальной стоимостью 10 рублей.

Таким образом доли всех участников Глоракс совокупной номинальной стоимостью 30 000 рублей обмениваются на 100 000 обыкновенных акций, совокупной номинальной стоимостью 1 000 000 рублей. Способ размещения: обмен (обмен на акции акционерного общества, создаваемого в результате преобразования, долей участников в уставном капитале реорганизуемого в форме преобразования общества с ограниченной ответственностью).

Сумма превышения уставного капитала АО «Глоракс» над суммой уставного капитала ООО «Глоракс» формируется за счет добавочного капитала ООО «Глоракс» в размере 970 000 рублей.



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МИАН»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год
Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Наименование участников	Доля в УК	Стоимость доли, до преобразования в акционерное общество руб.	Стоимость доли, после преобразования в акционерное общество, руб.
ООО «ГЛОРАКС ГРУПП»	99,00%	29 700	99 000
Биржин Андрей Александрович	0,95%	285	950
Андрианов Александр Николаевич	0,05%	15	50
Итого:	100,00%	30 000	1 000 000

Код строки бухгалтерского баланса	На 31.12.2024 года тыс.руб.	На 31.12.2023 года тыс.руб.	На 31.12.2022 года тыс.руб.	На 31.12.2022 года после реорганизации (при условии, если бы реорганизация прошла в 2022 году) тыс. руб.
Строка 1310	1 000	30	30	1 000
Строка 1320				
Строка 1330				
Строка 1340				
Строка 1350	2 530 890	2 531 860	2 531 860	2 530 890
Строка 1360				
Строка 1370	277 421	- 94 904	744 591	744 591
Строка 1300	2 809 311	2 436 986	3 276 481	3 276 481

Решение о выпуске обыкновенных акций АО «Глоракс» было утверждено решением Генерального директора ООО «Глоракс» 03.05.2024 г. на основании решения о реорганизации ООО «Глоракс» в форме преобразования в акционерное общество, принятого Внеочередным общим собранием участников ООО «Глоракс» (Протокол №б/н от 11.10.2022 г. со всеми внесенными изменениями).

Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой Российской Федерации № 46 по г. Москве была окончена (завершена) процедура реорганизации в форме преобразования юридического лица в АО «ГЛОРАКС» (ИНН 9729387137, ОГРН 1247700688069) путем внесения в Единый государственный реестр юридических лиц (далее по тексту — «ЕГРЮЛ») в отношении ООО «ГЛОРАКС» записи за государственным регистрационным номером: 2247710420880 от 17 октября 2024г. «О прекращении юридического лица путем реорганизации в форме преобразования» и путем внесения записи в ЕГРЮЛ о создании вновь возникшего АО «ГЛОРАКС», за основным государственным регистрационным номером: 1247700688069 от 17 октября 2024г., факт снятия с налогового учета реорганизованного юридического лица подтверждается записью в ЕГРЮЛ за номером: 2247710420880 от 17 октября 2024г., факт постановки на налоговый учет созданного в результате реорганизации - АО «ГЛОРАКС» подтверждается записью в ЕГРЮЛ за номером: 1247700688069 от 17 октября 2024г.



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИЛАГАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ «МИАН»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Прибыль (убыток) на акцию:

Наименование показателя	На 31.12.2024 г.
Чистая прибыль (убыток) отчетного года, тыс. руб.	372 325
Дивиденды по привилегированным акциям, тыс. руб.	-
Базовая прибыль (убыток), тыс. руб.	372 325
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении, шт.	100 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб.	4

Разводненная прибыль на акцию не рассчитывалась в связи с отсутствием факторов, дающих разводняющий эффект на показатель базовой прибыли на акцию.

Данные о реорганизации:

Реорганизация	<i>Начиная с даты принятия учредителями решения о проведении реорганизации в бухгалтерской отчетности, составляемой и представляемой в период проведения реорганизации в установленном порядке участвующими в реорганизации организациями, подлежит дополнительно раскрытию следующая информация о проводимой реорганизации:</i>	Приказ Минфина РФ N 44н от 20.05.2003 (Далее - Приказ 44н)	46
Реорганизация	<i>основание проведения реорганизации;</i> Внеочередное собрание участников б/н от 11.10.2022 года	Приказ 44н	46
Реорганизация	<i>сведения об организациях, участвующих в реорганизации, и правопреемниках:</i> ООО «ГЛОРАКС» ИНН 7717761040	Приказ 44н	46
Реорганизация	<i>дата составления передаточного акта или разделительного баланса;</i> Не составлялся (п.5 ст.58 ГК, пп. «а» п.13 ст.1 Закона от 05.05.2014 г. № 99-ФЗ)	Приказ 44н	46
Реорганизация	<i>изменения в составе и стоимости имущества (ввод в эксплуатацию основных средств из состава незавершенного строительства, их амортизация, выбытие и т.п.) и обязательств (погашение (увеличение в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации) задолженности) начиная с даты составления передаточного акта или разделительного баланса, а также события, вызвавшие соответствующие изменения в активах и обязательствах</i> Изменений нет	Приказ 44н	46
Реорганизация	<i>расходы, связанные с реорганизацией:</i> Нет	Приказ 44н	46



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

Реорганизация	<i>формирование уставного капитала возникших организаций:</i> Размер уставного капитала создаваемого в результате преобразования АО «ГЛОРАКС» в размере 1 000 000 (один миллион) рублей. Уставный капитал АО «ГЛОРАКС» формируется за счет уставного капитала ООО «ГЛОРАКС» в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей и собственных средств ООО «ГЛОРАКС» -добавочного капитала в размере 970 000 (девятьсот семьдесят тысяч) рублей. Уставный капитал АО «ГЛОРАКС» состоит из 100000 (ста тысяч) обыкновенных акций номинальной стоимостью 10 (десять) рублей каждая.	Приказ 44н	46
Реорганизация	<i>несоответствие (уточнение) данных передаточного акта или разделительного баланса числовым показателям заключительной бухгалтерской отчетности:</i> Передаточный акт не составлялся	Приказ 44н	46
Реорганизация	<i>несоответствие данных заключительной бухгалтерской отчетности числовым показателям вступительного бухгалтерского баланса:</i> Заключительный и вступительный балансы не составлялись	Приказ 44н	46
Реорганизация	<i>невыполненные условия и прочие события, связанные с признанной реорганизацией, и др.</i> Информация отсутствует	Приказ 44н	46

9. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания отчетности произошли следующие существенные события:

1. Изменена структура владения Обществом в связи с изменением структуры владения контролирующим лицом ООО «ГЛОРАКС ГРУПП».

Лицом, контролирующими АО «ГЛОРАКС», после отчетной даты является:

Бенефициарный владелец Биржин А.А. – 68,69%,

Лицом, оказывающим существенное влияние, после отчетной даты является:

Девелопмент.Регионы.Первый, ЗПИФ комбинированный (управляющая компания: ООО "УК "МАРТА") – 31,26 %

2. 06.02.2025 осуществлено размещение выпуска облигаций (рег. номер 4B02-03-16806-A-001P) номинальным объемом 1 400 000 тыс. руб. Срок обращения облигаций - 720 дней, погашение 27.01.2026. По облигациям предусмотрено 24 купонных периода, длительностью 30 дней каждый. Ставка купона – 28%.

3. получены после отчетной даты денежные средства по договорам займа от дочерних организаций в сумме 295 500 тыс. руб.



Акционерное общество «ГЛЮРАКС»
АО «ГЛЮРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

4. 11.03.2025 запланировано проведение внеочередного собрания акционеров со следующей повесткой:

- досрочное прекращение полномочий единого исполнительного органа – генерального директора Общества;
- об образовании Единоличного исполнительного органа – избрании генерального директора Общества.
- об утверждении договора с генеральным директором Общества.

Прочая информация о событиях после отчетной даты не имеется.

БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ)
ОТЧЕТНОСТЬ, ПРИДАВАЕМАЯ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО «АКФ» «МНП»

10. Информация о непрерывности деятельности (ПБУ 16/02)

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в течение не менее двенадцати месяцев, начиная с даты окончания отчетного периода.

Оборотные активы Общества по состоянию на 31.12.2024 составляют 7 925 669 тыс. руб., а краткосрочные обязательства – 10 699 082 тыс. руб., то есть краткосрочные обязательства больше суммы оборотных активов по состоянию на 31.12.2024 на 2 773 413 тыс. руб.

Вместе с тем, размер краткосрочных обязательств перед компаниями группы составляет 5 313 674 тыс. руб. Практически все операции с компаниями группы проводятся под контролем конечного бенефициара. Руководство уверено, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно, и осуществляет необходимые мероприятия по финансовой поддержке Общества. При необходимости, Компании будет оказана финансовая помощь от конечного бенефициара.

Руководство Общества считает, что санкции, введенные Европейскими странами и их союзниками 24.02.2022г, не окажут существенного влияния на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

Руководство Общества следит за развитием ситуации и считает, что предпринимает все необходимые меры для устойчивого функционирования бизнеса и улучшения финансового положения Общества.

В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

Однако, руководство оценивает, что данные обстоятельства, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно.

В планах Компании стабильное получение дивидендов от дочерних компаний в объеме, достаточном для продолжения деятельности.

Обществом выдано значительное количество поручительств по обязательствам дочерних компаний. Информация о выданных поручительствах раскрыта выше в пункте 5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Указанные выше дочерние организации являются застройщиками многоквартирных домов, которые имеют длительный цикл строительства - в среднем 3 года. Данные дочерние организации привлекают денежные средства дольщиков на строительство, обеспечивают возведение объектов в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые



Акционерное общество «ГЛОРАКС»
АО «ГЛОРАКС»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Все суммы отражены в тысячах рублей, если не указано иное

законодательные акты Российской Федерации". По окончании строительства дочерние общества погасят свои обязательства перед кредиторами. Финансовое положение дочерних организаций, за которые Общество выдало поручительства, оценивается как стабильное, дочерние организации выплачивают дивиденды Обществу и в состоянии самостоятельно выполнить свои обязательства перед кредиторами. Таким образом, вероятность негативных последствий для Общества в связи с выданными поручительствами оценивается как низкая. Настоящая финансовая отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения его деятельности и, следовательно, обязательства Общества будут погашаться в установленном порядке.

Генеральный директор
06 марта 2025 г.



Биржин А.А.

