



GloraX

Презентация для инвесторов

Ноябрь 2022

Ограничение ответственности



Настоящая презентация подготовлена ООО «Глоракс» (далее «Компания») исключительно в информационных целях. Информация, содержащаяся в этом документе, может быть обновлена, изменена или заменена путем последующего раскрытия информации, может со временем устареть и стать неточной, а также может быть изменена без предварительного уведомления.

Настоящая Презентация не должна служить основанием для принятия какого-либо инвестиционного решения и не должна считаться рекомендацией Компании или любого из ее аффилированных лиц участвовать в любой сделке с участием Компании или ее ценных бумаг.

Данная презентация подготовлена исключительно в целях ознакомления получателей с информацией, способной помочь им при самостоятельной оценке вопросов, сделок или компаний, упомянутых в настоящем документе. Не предоставляется никаких гарантий, явных или подразумеваемых, что информация или мнение, представленные в настоящей презентации, являются справедливыми, точными, адекватными, полными или правильными. Ни Компания, ни кто-либо из ее директоров, должностных лиц, сотрудников, акционеров, аффилированных лиц, консультантов или представителей не несут никакой ответственности за любые убытки, возникшие в результате любого использования настоящей Презентации или ее содержания, а также иным образом возникшие в связи с использованием Презентации. Вышеперечисленные лица не берут на себя каких-либо обязательств по дополнению,

изменению, обновлению или пересмотру любой информации, содержащейся в данной Презентации.

Все заявления, включенные в настоящую презентацию, кроме заявлений об исторических фактах, включая, помимо прочего, заявления о финансовом положении, бизнес-стратегии, планах и целях руководства в отношении будущей деятельности (включая планы и цели развития), являются заявлениями прогностного характера. В таких заявлениях, в связи с известными и не известными рисками, факторами неопределенности развития ситуации в будущем и иными факторами, находящимися вне контроля Компании, фактические результаты могут существенно отличаться от прогнозируемых. Данные прогностные заявления основаны на предположениях руководства относительно настоящих и будущих бизнес-стратегий и изменений рыночной среды в будущем. По своей природе прогностные заявления связаны с рисками и факторами неопределенности, зависящими от обстоятельств, которые могут возникнуть или не возникнуть в будущем. Прогностные заявления делаются на дату настоящей Презентации.

Ни Компания, ни кто-либо из официальных представителей, сотрудников или консультантов Компании не несут обязательств в отношении дополнения, изменения, обновления или пересмотра любой информации, представленной в данной Презентации.



**Сергей
Швецов**

Председатель
Совета директоров



**Дмитрий
Кашинский**

Операционный
директор



**Глеб
Шурпик**

Вице-президент
блока экономики
и финансов



**Дмитрий
Алмакаев**

Член Совета
директоров
Вице-президент
по инвестициям

01. Устойчивое финансовое положение

Кредитный рейтинг от АКРА ВВВ-, умеренная долговая нагрузка, текущий портфель полностью обеспечен проектным финансированием **ТОП-5 банков**

02. Сильные позиции на рынке за счет качественного портфеля проектов

Сбалансированный портфель из **13 проектов** в работе, земельный банк в перспективных локациях, утвержденная инвестиционная программа по выходу в регионы

03. Мультиформатная продуктовая линейка с высокими стандартами качества

3 сегмента жилья, гостиничные и офисные проекты, mix-use. Все элементы продукта адаптируются к потребностям клиентов в каждом регионе на основе анализа Big data локального рынка и предпочтений клиентов

04. Девелопер полного цикла

Все ключевые компетенции (покупка, продукт, проектирование, строительство, продажи, эксплуатация) контролируются и производятся in-house

05. Digital Sales disrupt

Онлайн продажи и выстраивание уникального CJM с помощью виртуального ассистента по продажам Lora

06. Четко выстроенная стратегия развития с высокими стандартами корпоративного управления

Опытная управленческая команда, профессиональный Совет директоров

Компания сегодня



Ключевые показатели

8 лет

Работы на рынке недвижимости,
более 1,3 млн м² построенных
объектов

1,2 млн м²

Портфель проектов в работе

4,0 млн м²

Земельный банк



42,4 млрд ₽

Net Asset Value по состоянию
на 30.06.2022 г.¹

9,3 млрд ₽

Выручка по договорам
с покупателями
за 9 месяцев 2022 г.²

4 региона

Москва, Санкт-Петербург,
Ленинградская область,
Нижний Новгород



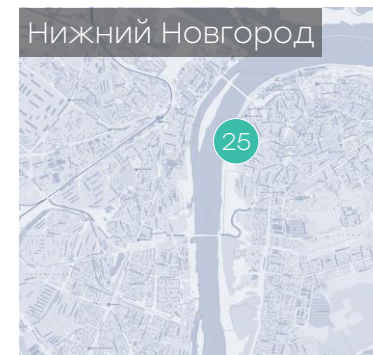
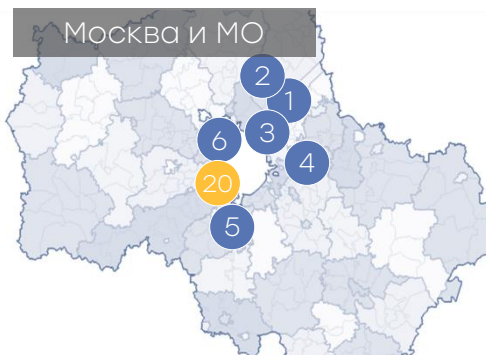
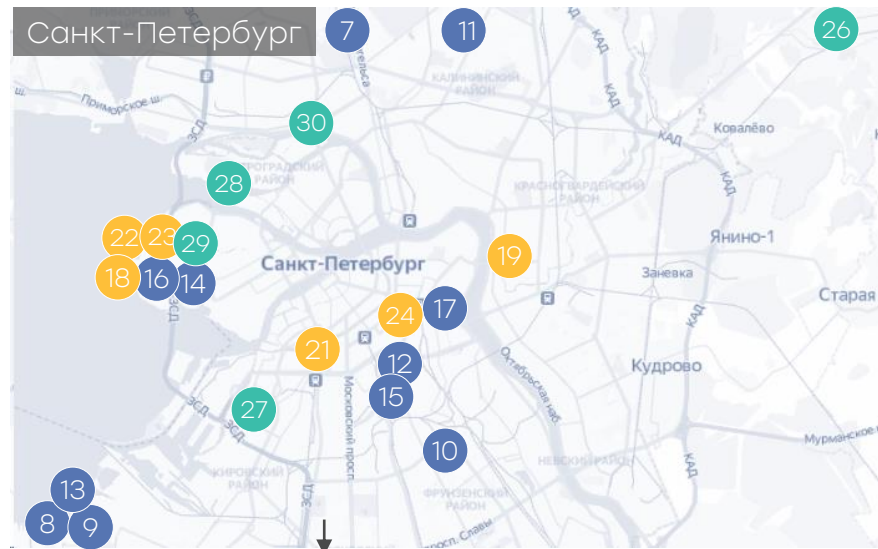
Мультиформатный федеральный девелопер, специализирующийся
на строительстве жилых комплексов, коммерческой недвижимости и
объектов социальной инфраструктуры

(1) По данным отчета об оценке Nikoliers

(2) По данным управленческой отчетности ООО «ГЛОРАКС»

Успешный опыт реализации и запуск новых проектов

	Проект	Окончание строительства	Площадь, тыс. м²
1	ЖК «Гранд Парк»*	3 кв. 2010	83
2	ЖК «Архимед»*	4 кв. 2013	106
3	ЖК «Ньютон»*	4 кв. 2014	103
4	ЖК «Акварели»*	3 кв. 2015	212
5	ЖК «Да Винчи»*	4 кв. 2015	190
6	ЖК «Декарт»*	4 кв. 2015	42
7	ЖК «Шерлок Хаус»	3 кв. 2017	8
8	ЖК «Английская Миля», 1	3 кв. 2018	41
9	ЖК «Английская Миля», 2	2 кв. 2019	79
10	ЖК «Твин Хаус»	4 кв. 2019	20
11	ЖК «Мейн Хаус»	4 кв. 2019	34
12	ЖК «Первый квартал»	2 кв. 2020	105
13	ЖК «Английская Миля», 3	4 кв. 2020	114
14	Golden City, 6	4 кв. 2020	56
15	ЖК «Второй квартал»	4 кв. 2020	89
16	Golden City, 7	3 кв. 2021	44
17	Grand House	4 кв. 2021	33
Итого			1,359



● сданные объекты ● строящиеся объекты ● объекты в стадии проектирования

* Проекты, реализованные акционерами в рамках другой компании

	Проект	Окончание строительства	Площадь, тыс. м²
18	Golden City, 8	4 кв. 2022	58
19	Glorax City Заневский	1 кв. 2024	100
20	Glorax Aura Белорусская	3 кв. 2024	25
21	Glorax City Балтийская	3 кв. 2024	45
22	Glorax Aura Василеостровский	4 кв. 2024	120
23	Glorax City Василеостровский	1 кв. 2025	36
24	Glorax Aura Курская	1 кв. 2025	35
Итого			419
25	Glorax City Черниговская I-III	3 кв. 2025-1 кв. 2026	143
26	Glorax Air Романовка I-IV	2 кв. 2027	244
27	Glorax Air Петергоф, I-IV	1 кв. 2026	254
28	Glorax Business Петроградский	1 кв. 2025	31
29	Glorax Space Василеостровский	1 кв. 2026	108
30	Glorax Aura Белоостровская	3 кв. 2026	79
Итого			859
Портфель проектов в работе			1,278

Портфель реализованных проектов



Grand House

- Санкт-Петербург
Ввод в эксплуатацию: 2021
Площадь: 33 429 м²



Шерлок Хаус

- Санкт-Петербург
Ввод в эксплуатацию: 2017
Площадь: 7 827 м²



Первый квартал

- Санкт-Петербург
Ввод в эксплуатацию: 2020
Площадь: 104 733 м²



Мейн Хаус

- Санкт-Петербург
Ввод в эксплуатацию: 2019
Площадь: 34 095 м²



Golden City - VI и VII

- Санкт-Петербург
Ввод в эксплуатацию: 2020
Площадь: 100 279 м²



Английская миля

- Санкт-Петербург
Ввод в эксплуатацию: 2020
Площадь: 201 068 м²



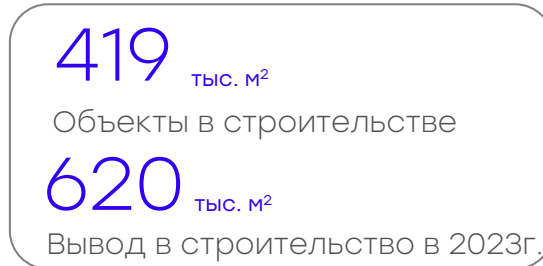
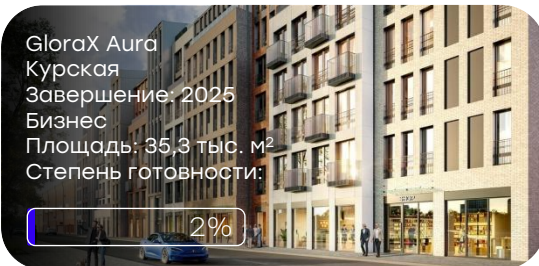
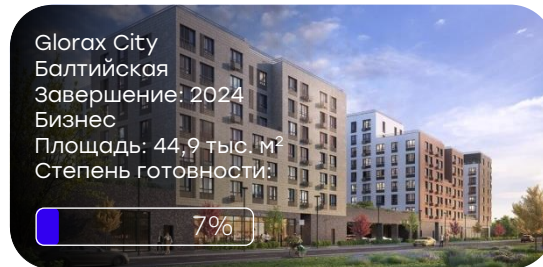
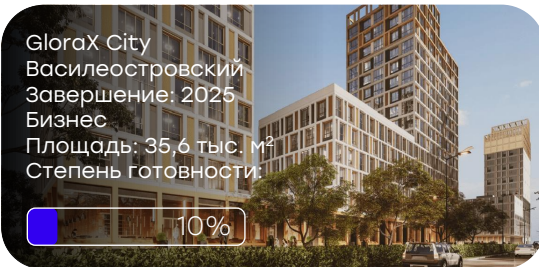
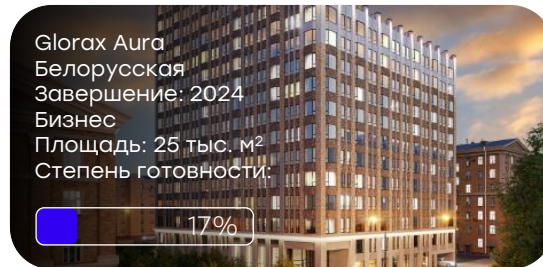
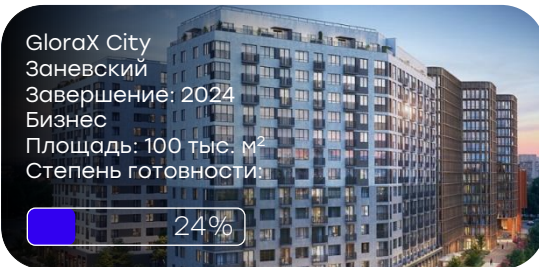
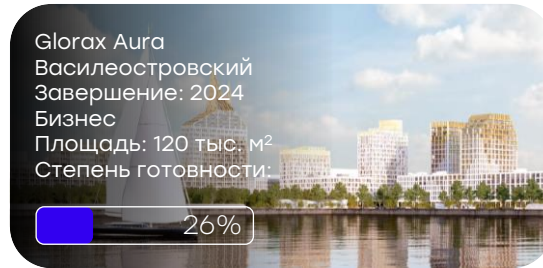
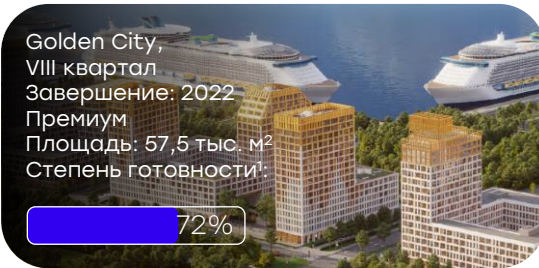
Второй квартал

- Санкт-Петербург
Ввод в эксплуатацию: 2020
Площадь: 89 384 м²

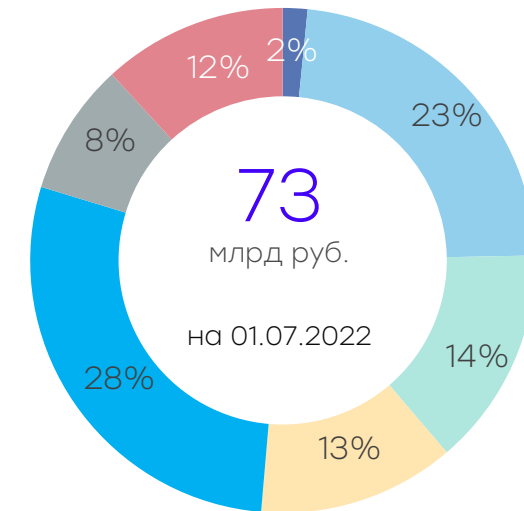
1,3 млн м²

Сданные объекты

Портфель проектов в продаже



Сток нереализованных площадей
по проектам в продаже



- Golden City 8 квартал
- Glorax City Заневский
- Glorax Aura Белорусская
- Glorax City Балтийская
- Glorax Aura Василеостровский
- Glorax City Василеостровский
- Glorax Aura Курская

Компания завтра



Стратегические цели

500 тыс. м²

Вводимых в эксплуатацию ежегодно

1,5 млн м²

Проектов в строительстве

6 млн м²

Диверсифицированный портфель по продукту и региону



Публичная компания

Капитализация более \$1 млрд

30%

Рентабельность по EBITDA vs 25% по отрасли¹



Продуктовый лидер на рынке жилой недвижимости



Создать технологичную девелоперскую компанию, обеспечивающую комфортную среду проживания клиентам и новый образ жизни

Девелопер
нового формата



Продукты GloraX

GloraX

GloraX City

Новые городские единицы – крупные проекты, чаще всего квартальной застройки



GloraX Air

Недвижимость комфорт-класса в спальных районах города или за его пределами



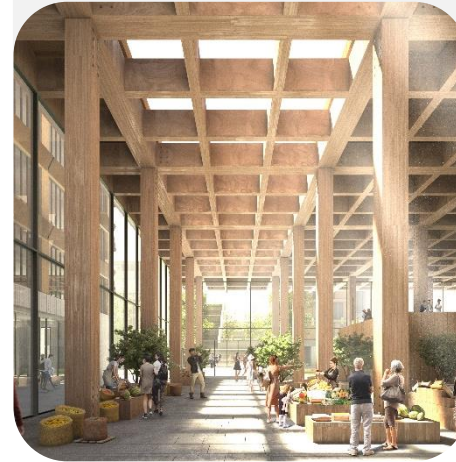
GloraX Aura

Камерные проекты премиум-класса в престижных локациях, органично встроенные в сложившуюся городскую среду



GloraX Space

Мультиформатные пространства, выгодно сочетающие коммерческую и жилую функции

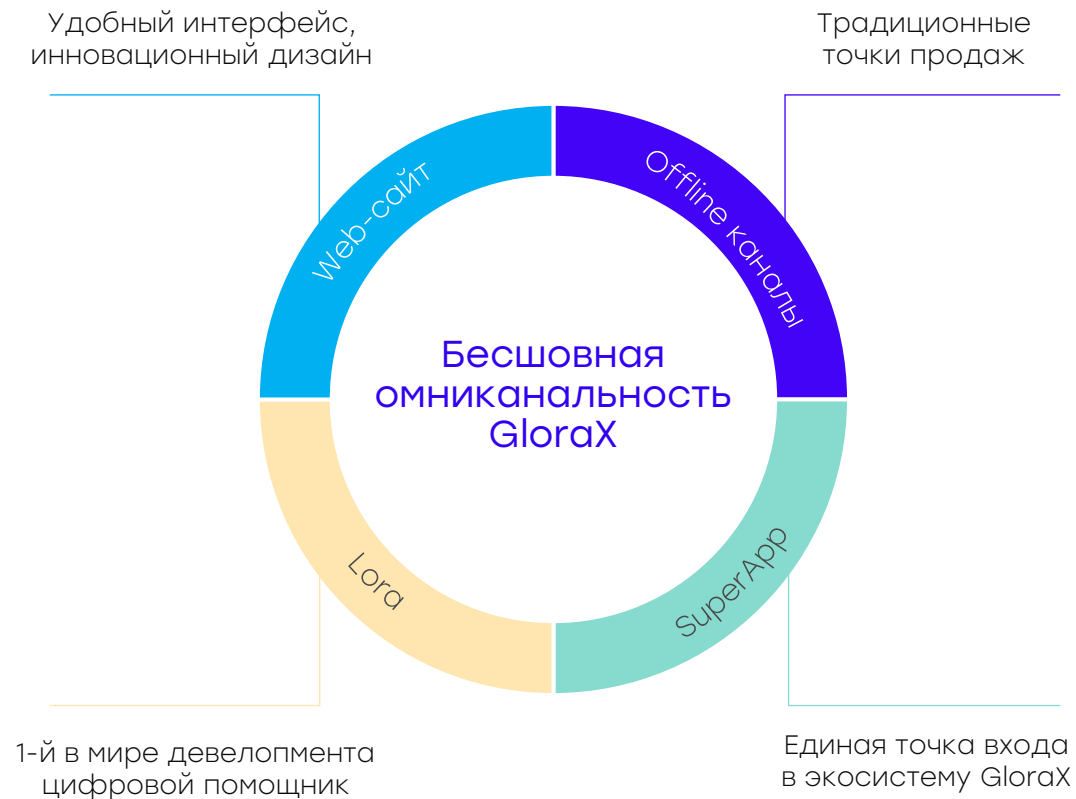


GloraX Business

Высококласные офисные пространства, превосходящие ожидания



Каналы продаж

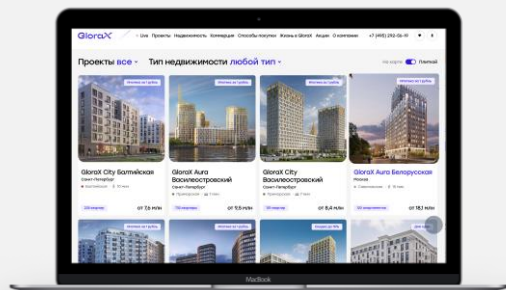


Особенности продаж Glorax

- Сопровождение клиента от момента выбора квартиры до стадии сделки и проживания
- Персонализированные предложения, созданные на основе анализа данных, полученных из нескольких каналов взаимодействия с клиентом
- Рост конверсии и скорости выхода на сделку за счет использования бесшовной омниканальной модели
- Виртуальные туры на строящиеся проекты с помощью VR-очков
- 92% сделок осуществляется в онлайн формате¹
- Снижение расходов на маркетинг и брокеридж

Модернизация точек контакта с клиентом

Сайт-агрегатор

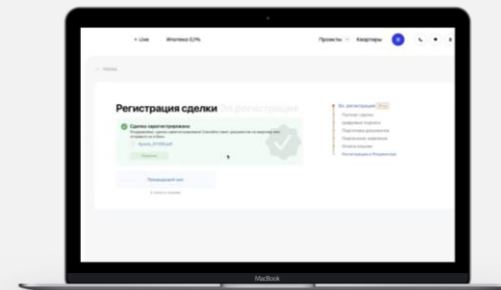


Lora



Цифровой человек, способный сопровождать клиента по всему циклу предоставления услуг компании

Онлайн-сделка и личный кабинет



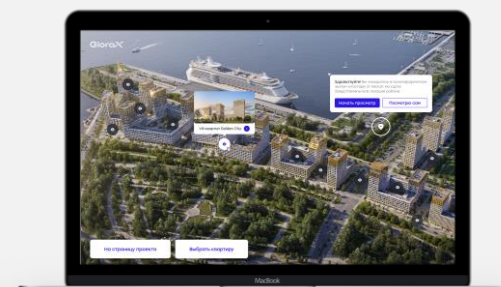
Макет проектов с AR-технологией



Мобильные офисы продаж в локации



VR-экскурсии по проекту



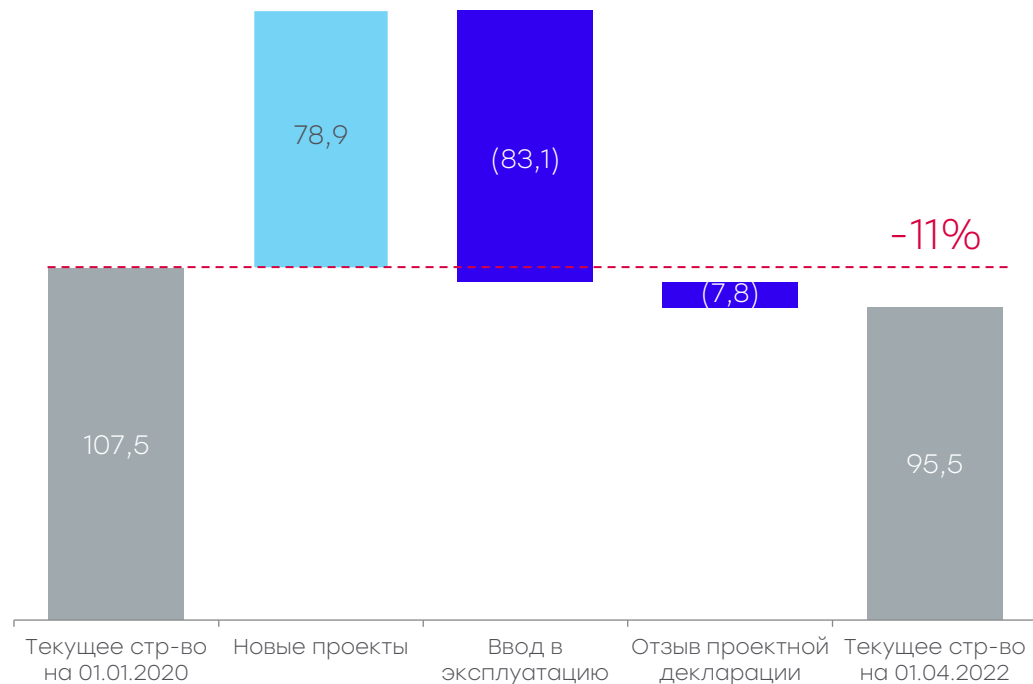
Обзор рынка



Ограниченный объем предложения стимулирует рост цен

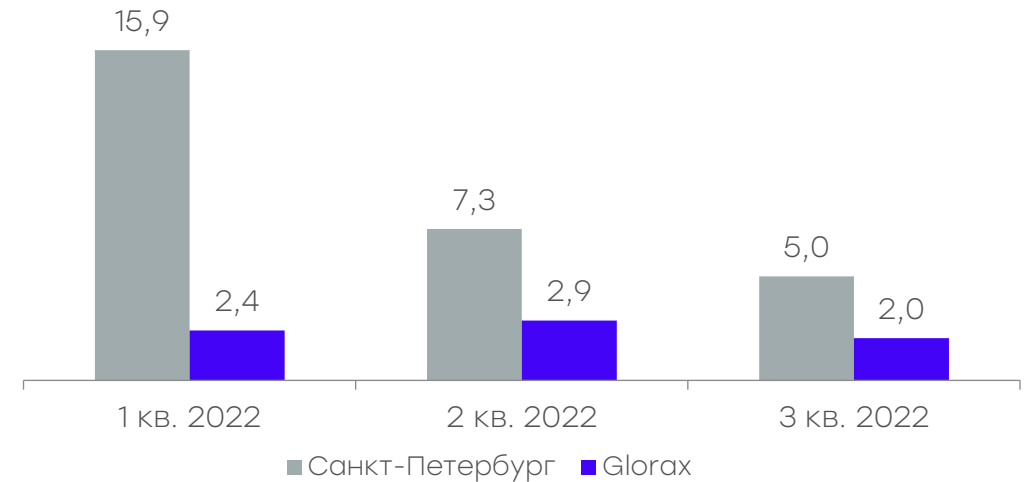
Предложение жилой недвижимости сокращается

Баланс объемов строительства многоквартирного жилья в России, млн м²



Стабильность продаж Glorax на снижающемся рынке

Динамика сделок в рынок в классе премиум, квартиры, тыс. м²



Средний темп реализации в классе премиум во 2 и 3 кв. 2022 г. по Санкт-Петербургу сократился **на 54%** по отношению к 1 кв. 2022., при этом аналогичный показатель в комплексе квартир Glorax Aura Василеостровский снизился **на 18%**

Низкий уровень обеспеченности жильем и ипотечное кредитование стимулируют спрос

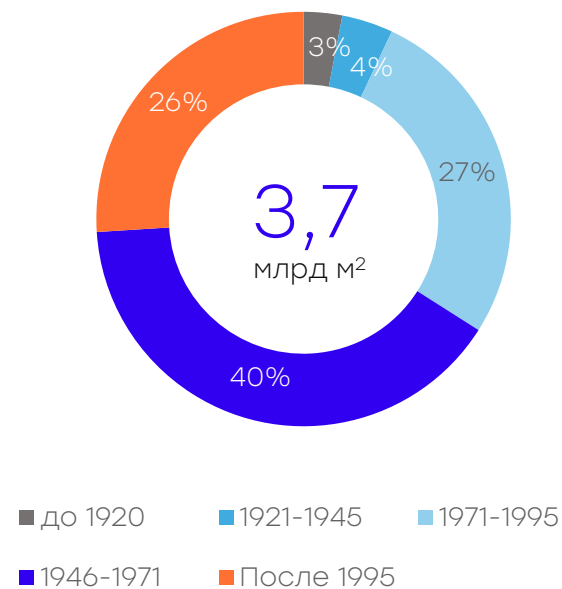
Низкая обеспеченность жильем

Объем жилой площади на 1 человека, м²



Стареющий жилищный фонд

Структура жилищного фонда в России по возрасту постройки



Высокий потенциал роста ипотечного кредитования

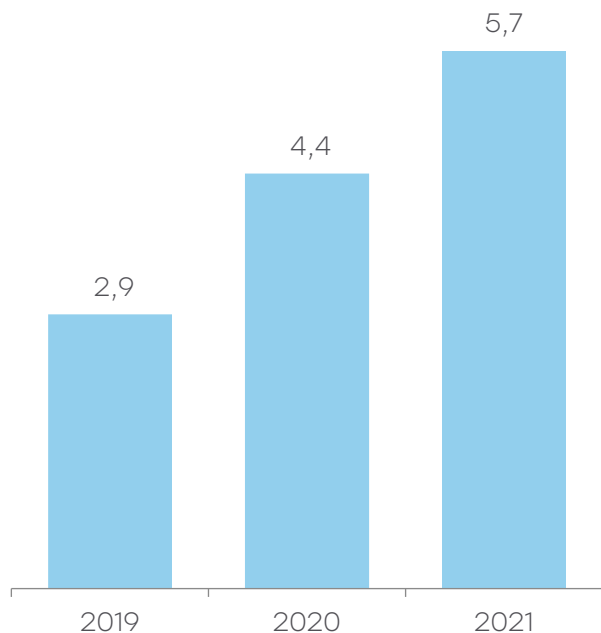
Доля ипотечного кредитования в ВВП по странам



Ипотека остается ключевым драйвером рынка

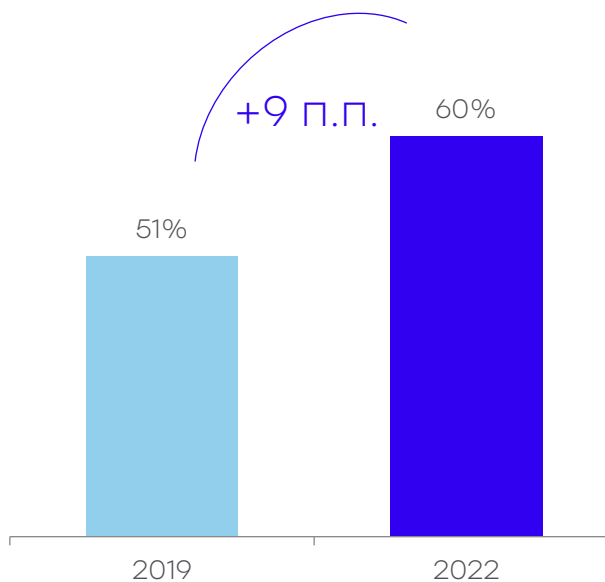
Высокие темпы роста ипотечного кредитования

Объем выданных ипотечных кредитов в РФ, трлн руб.



Увеличение доли ипотеки в продажах

Доля сделок с ипотекой на первичном рынке жилья в РФ, %



Ключевые рыночные тренды

1. Продление программы **господдержки по ипотеке** на новостройки до конца 2022 г.
2. Расширение программы **семейной льготной ипотеки** – до 31.12.2023 г. программа будет распространяться на семьи с 1 ребенком, если он родился после 01.01.2018 г.
3. Основной инструмент продаж – Программа **«Субсидируемая ипотека»** (совместная партнерская ставка банка и застройщика)
4. Разработка и запуск в работу **новых ипотечных программ** и квазинвестиционных продуктов для покупателей (накопление в кв.м. и др.)

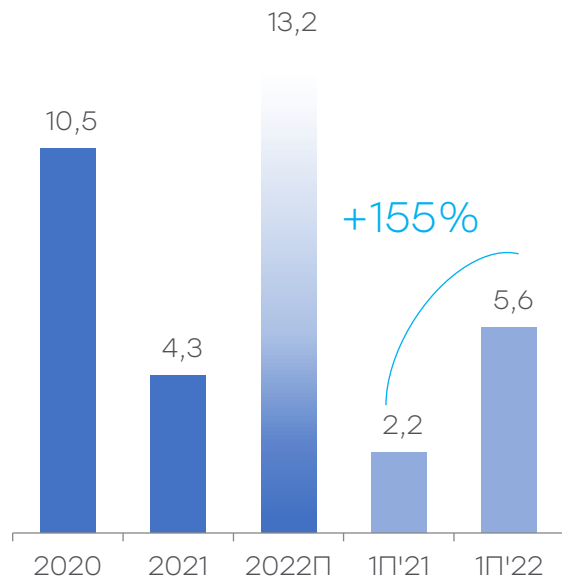
Финансовые и операционные показатели



Существенный рост продаж в 2022 vs 2021

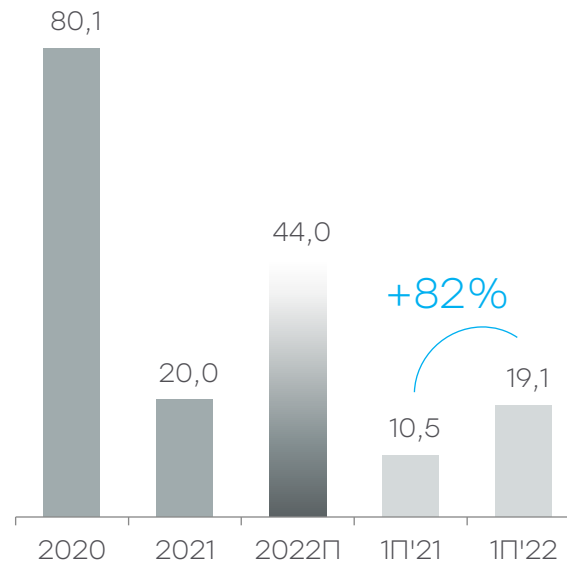
Объем продаж¹

млрд руб.



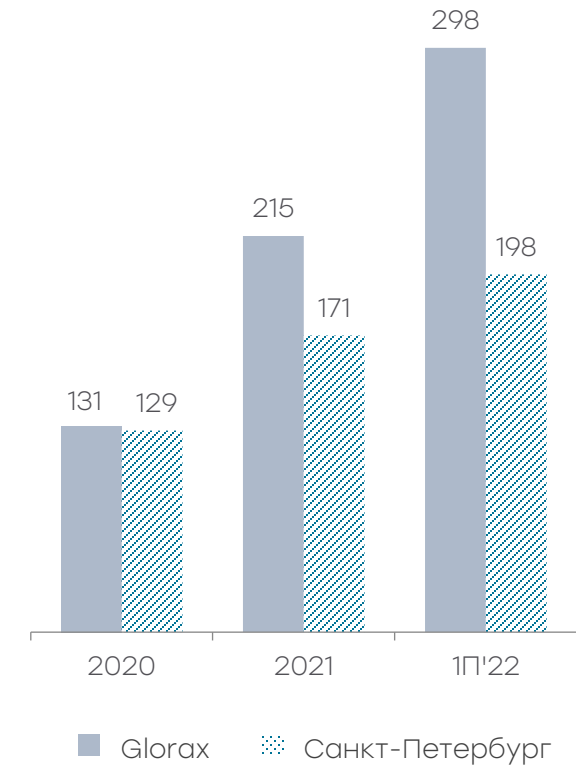
Объем проданных площадей

тыс. м²



Средняя цена

тыс. руб. / м²

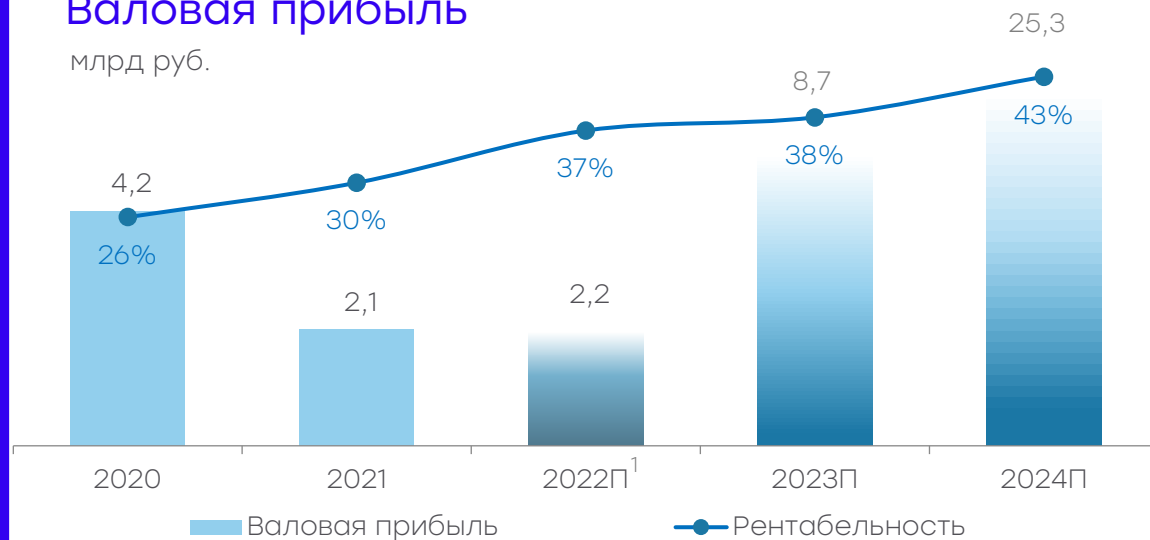


Ключевые финансовые показатели

Glorax

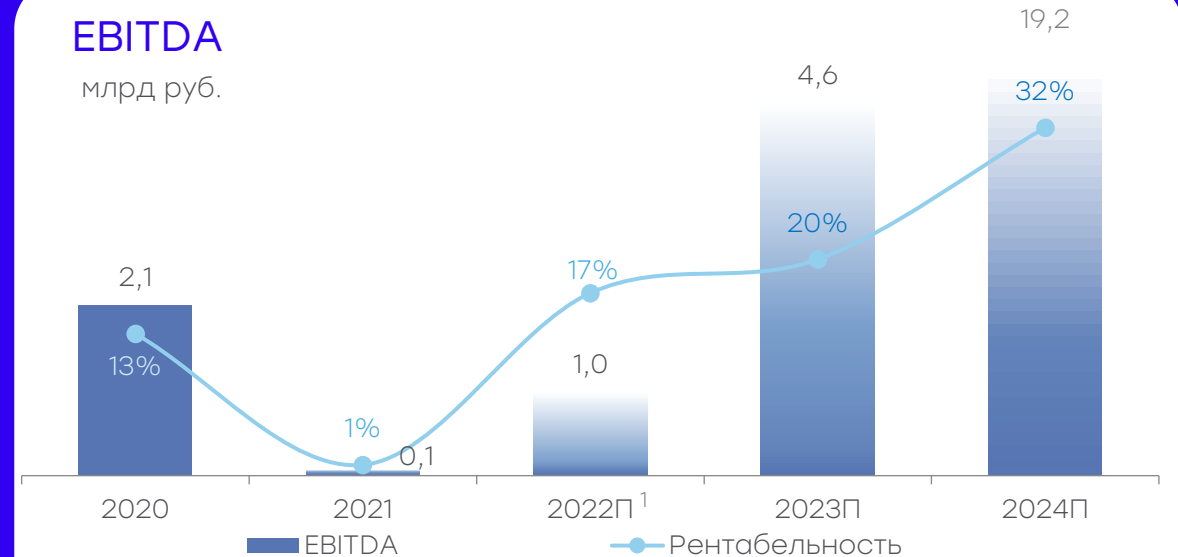
Валовая прибыль

млрд руб.



EBITDA

млрд руб.



Рост портфеля
проектов в 2022 г.
vs 2020 г.



3x

Стоимость
портфеля проектов
на 30.06.2022 г.²



42 млрд руб.

Долговая нагрузка

Умеренная долговая нагрузка

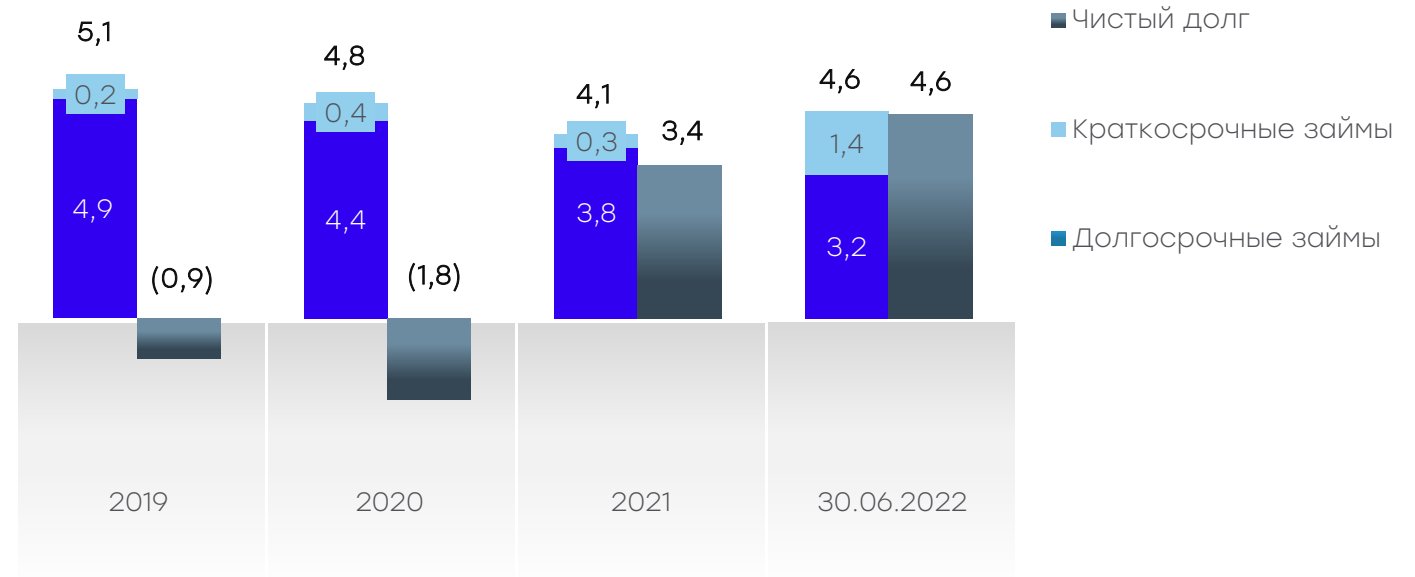
- 1 **Отсутствие валютного риска**
100% долга номинировано в рублях
- 2 **Отсутствие процентного риска**
Качественное хеджирование процентного риска
- 3 **Комфортный график погашения долга**
Менее 20% общего долга к погашению в ближайшие 12 мес.

Цель нового выпуска

- Пополнение оборотного капитала
- Увеличение земельного банка
- Исполнение обязательств перед контрагентами

Динамика долговых обязательств¹

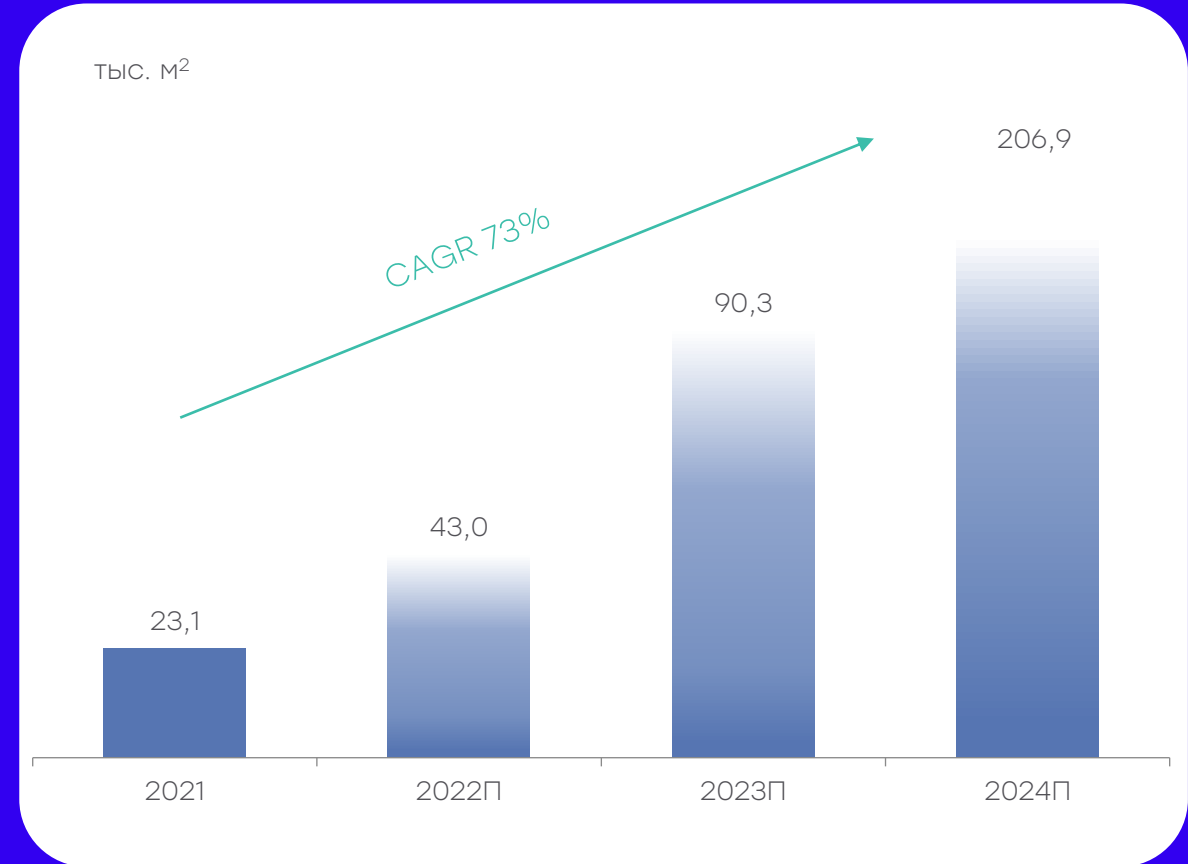
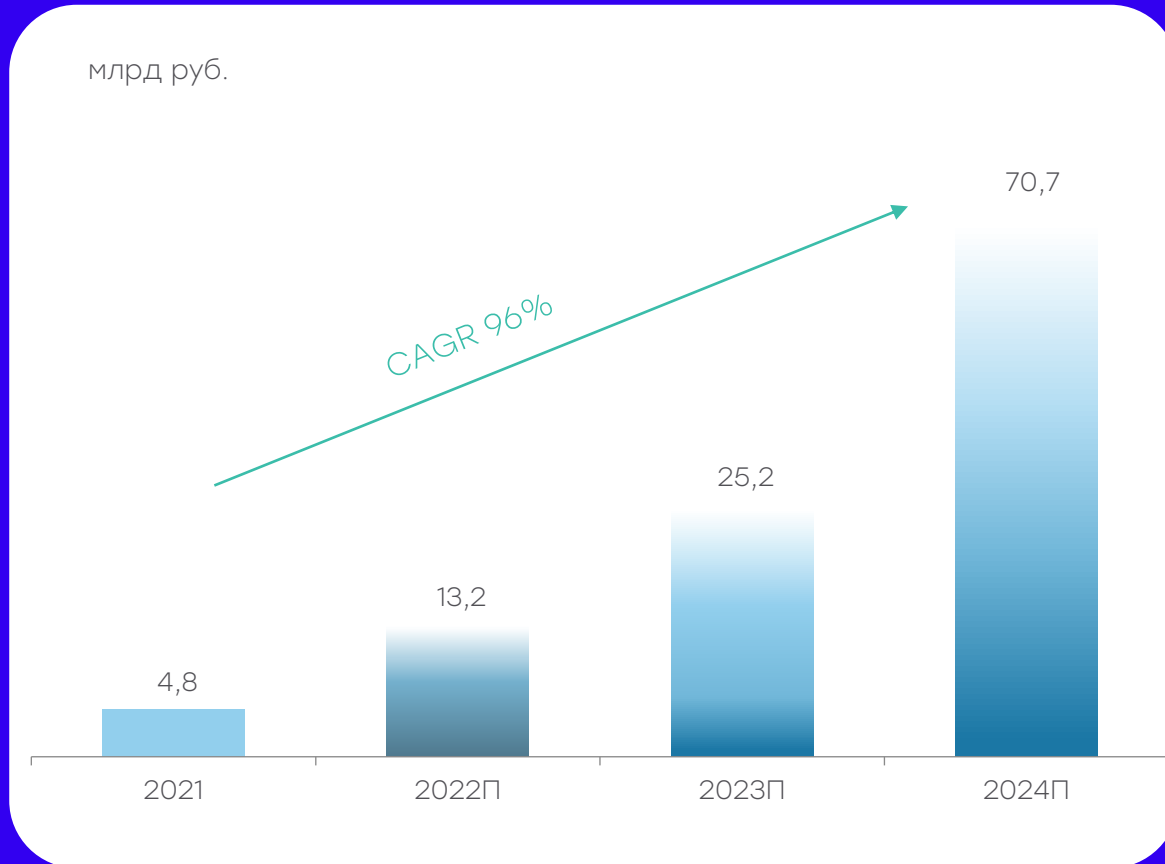
млрд руб.



Нацеленный на рост план развития



План продаж



Финансовая устойчивость

- Все проекты обеспечены **банковским финансированием**
- **Страхование рисков** изменения ключевой ставки
- **Резерв себестоимости** в размере **5%** в бюджете каждого проекта
- Сформирован **запас быстрой ликвидности на 0,75 млрд руб.** и **готовой недвижимости на 0,25 млрд руб.**

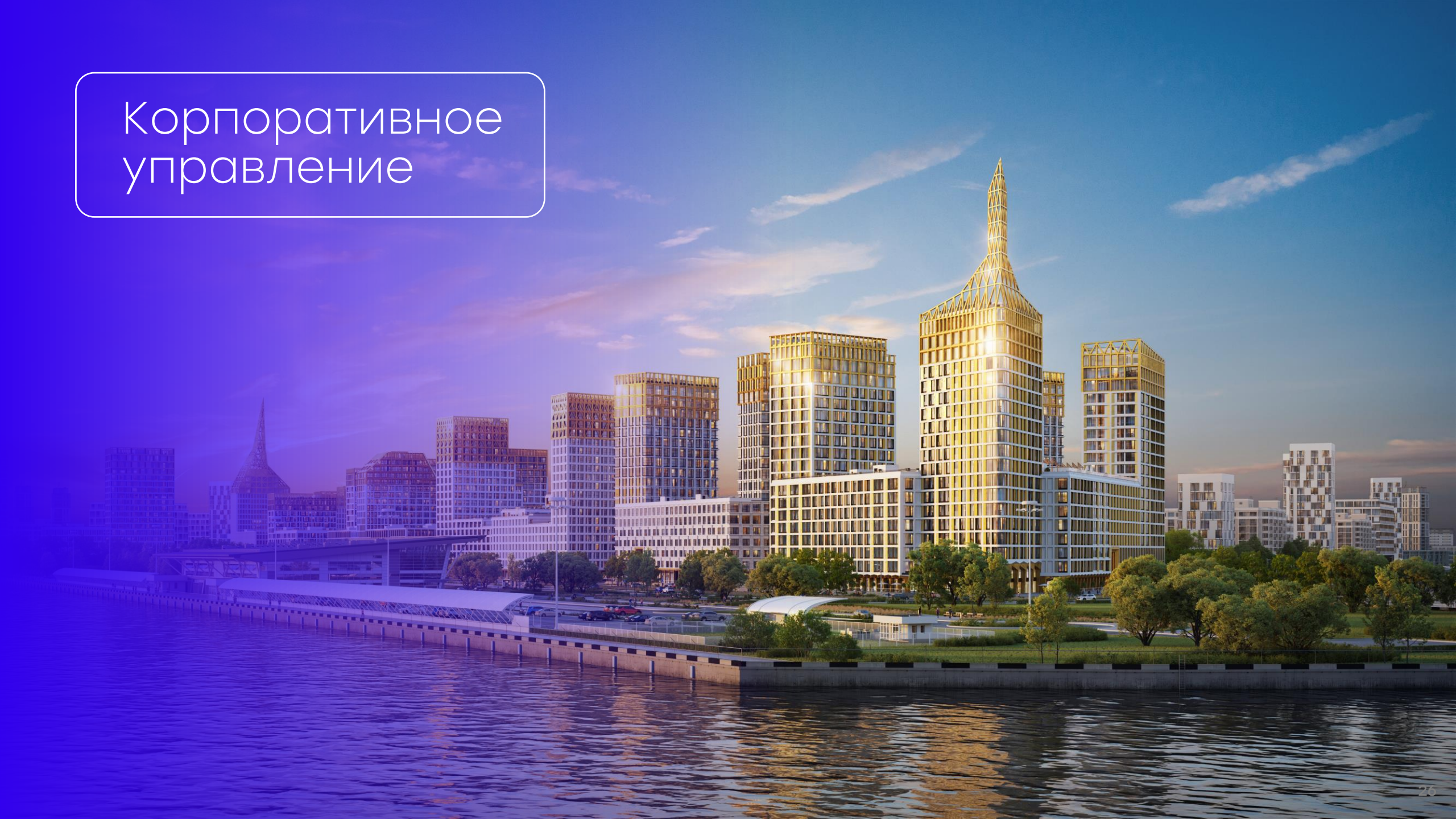
Процесс выбора объекта



Управление рисками

- Разработка качественного продукта с **уникальными характеристиками**
- Отбор земельных участков с высоким строительным потенциалом и **расширение диверсификации**
- Строительство **социальных объектов** для нужд города
- Технический, градостроительный и **финансовый аудит** и непрерывный **контроль качества**
- **Технологичная тендерная процедура**, система номинирования закупок по оптимальной стоимости

Корпоративное управление



Профессиональный Совет директоров



Сергей Швецов

Председатель Совета директоров
Независимый директор



Андрей Биржин

Член Совета директоров
Президент



Александр Андрианов

Член Совета директоров
Первый вице-президент



Борис Волчек

Член Совета директоров
Независимый директор



Юрий Самохин

Член Совета директоров



Дмитрий Алмакаев

Член Совета директоров
Вице-президент по инвестициям

Принципы корпоративного управления:

Наличие независимых директоров

Приверженность принципам
Кодекса корпоративного
управления

Информационная открытость

Система внутреннего контроля

Комитеты при Совете директоров



Комитет
по аудиту



Комитет
по стратегии



Комитет
по назначениям
и вознаграждениям

Опытная управленческая команда



Андрей
Биржин



Александр
Андрианов



Дмитрий
Кашинский



Дмитрий
Алмакаев



Глеб
Шурпик



Денис
Лебедев



Руслан
Сырцов



Оксана
Заболотнова



Павел
Гаврилов

Должность	Президент, член СД	Первый вице- президент, член СД	Операционный директор	Вице-президент по инвестициям, член СД	Вице-президент блока экономики и финансов	Вице-президент по развитию и GR	Вице-президент коммерческого блока	Вице-президент по орг. развитию и инновациям	Вице-президент блока создания проектов
Опыт в отрасли	13 лет	12 лет	20 лет	14 лет	15 лет	12 лет	12 лет	20 лет	18 лет
Образование	МГУ	МГУ сервиса, РАНХиГС	МАИ	Columbia Business School, London Business School	Государствен- ный университет управления	Северо-Западн ая академия гос. службы	Военная академия РВСН, МГПУ	РЭА им. Плеханова	Московский архитектурный институт
Предыдущий опыт	Основатель	Банковская сфера	Самолет, Etalon Group	Deutsche Bank, Citibank	Avenue Group, Sminex, Stone Hedge	ЛенСпецСМУ, Пионер, Самолет Девелопмент	МИЭЛЬ, Barkli, MR Group	AFI Development	Tekta Group, ГК ПИК

Комитеты при Правлении



Инвестиционный
комитет



Тендерный
комитет



Бюджетный
комитет

Устойчивое развитие



Сотрудники

- Обучение и развитие
- Гибкий режим работы
- Обеспечение безопасности и охрана труда
- Мотивация и повышение эффективности

>70%

Офисных сотрудников работают в режиме Flex



Общество

- Строительство школ и детских садов
- Проект **GloraX Life**
- Благоустройство общественных территорий
- Развитие городской среды
- Создание комьюнити-центров

>5 000 м²

Школ и детских садов построено



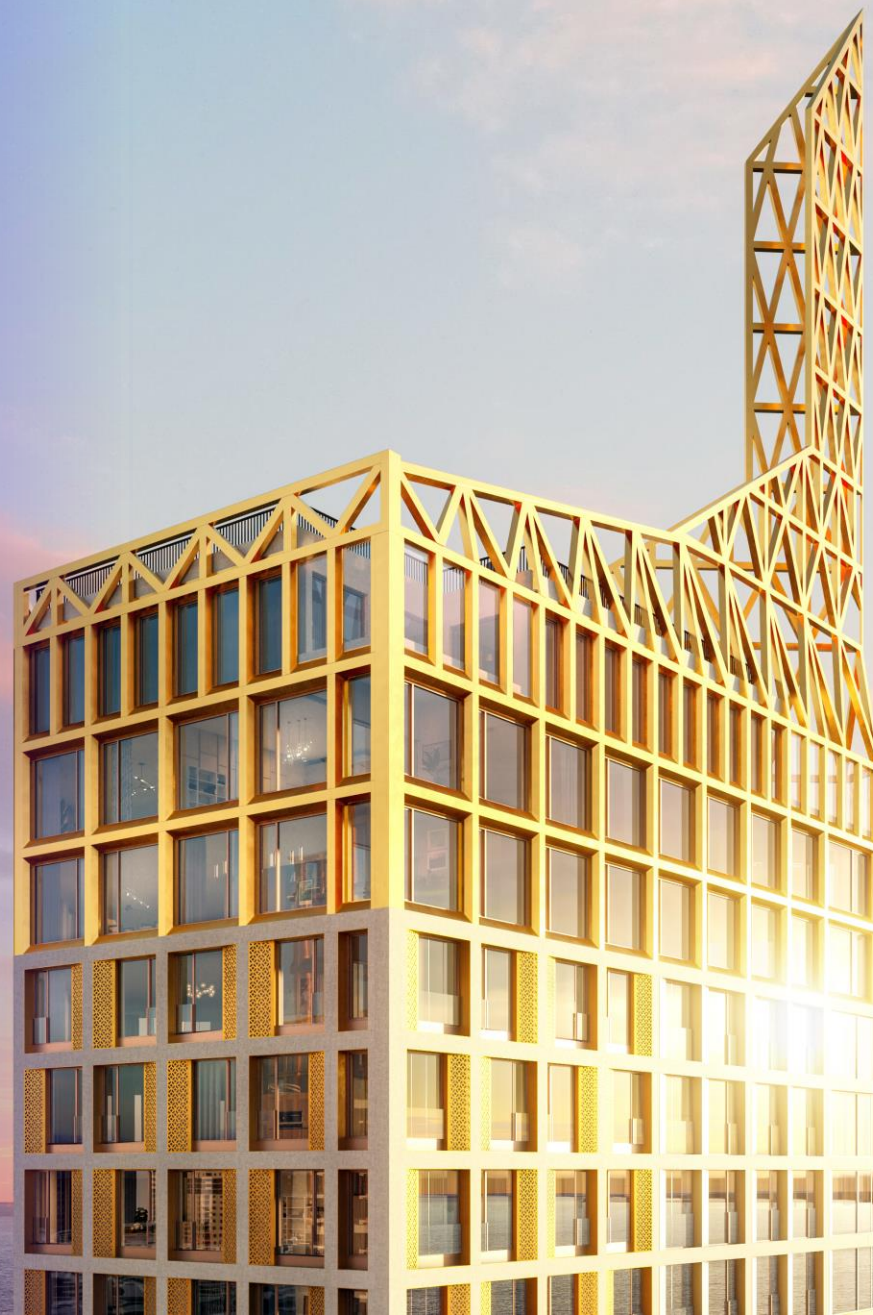
Окружающая среда

- Озеленение территорий
- Применение энергоэффективных технологий
- Использование экологичных материалов в общественных зонах
- Реализация мероприятий по снижению образования строительных отходов

«А» и выше

Класс энергоэффективности проектов

Параметры выпуска



Предварительные параметры выпуска



Эмитент	Общество с ограниченной ответственностью «Глоракс»
Кредитный рейтинг	BBB-(RU) (АКРА)
Размещаемые облигации	Бездокументарные процентные неконвертируемые биржевые облигации с централизованным учетом прав серии 001P-01
Регистрационный номер выпуска	Будет присвоен позднее
Объем размещения	1 000 000 000 руб.
Срок обращения	2 года
Цена размещения	100% от номинальной стоимости
Номинальная стоимость	1 000 рублей
Купонный период	91 день
Индикативная ставка купона	Не выше 14,5% годовых (доходность не выше 15,31% годовых)
Депозитарий	НКО АО НРД
Организаторы выпуска	Газпромбанк, BCS Global Markets
Листинг	Московская Биржа, Третий уровень

Приложения



Отчетность по МСФО

Бухгалтерский баланс



млн руб.

31 дек 2019

31 дек 2020

31 дек 2021

Активы			
Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	105	13	14
Основные средства	115	68	74
Прочие инвестиции	142	1 825	42
Отложенные налоговые активы	288	166	445
Итого долгосрочные активы	649	2 073	575
Текущие активы			
Запасы	8 882	4 777	10 129
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 581	2 816	4 557
Прочие инвестиции	369	473	501
Денежные средства и эквиваленты	5 427	4 414	675
Прочие оборотные активы	245	157	57
Итого текущие активы	17 504	12 638	15 919
Итого активы	18 153	14 710	16 493
Акционерный капитал и обязательства			
Акционерный капитал			
Уставный капитал	0	0	0
Нераспределенная прибыль	441	1 538	1 630
Итого акционерный капитал	441	1 538	1 630
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	5 848	5 282	6 336
Торговая и прочая кредиторская задолженность	17	-	161
Отложенные налоговые активы	346	688	279
Итого долгосрочные обязательства	6 211	5 970	6 776
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	10 166	5 146	1 389
Кредиты и займы	240	733	4 150
Резервы	1 091	1 314	2 517
Прочие краткосрочные обязательства	4	10	31
Итого краткосрочные обязательства	11 501	7 203	8 087
Итого обязательства	17 712	13 173	14 864
Итого акционерный капитал и обязательства	18 153	14 710	16 493

Отчетность по МСФО

Отчет о прибылях и убытках



млн руб.	2019	2020	2021
Выручка	12 826	15 971	6 889
Себестоимость продаж	(9 596)	(11 739)	(4 790)
Валовая прибыль (убыток)	3 231	4 232	2 099
Коммерческие расходы	(634)	(718)	(608)
Управленческие и административные расходы	(472)	(479)	(715)
Прочие доходы, нетто	(111)	(8)	(154)
Операционная прибыль	2 013	3 028	622
Финансовые доходы	118	113	162
Финансовые расходы	(1 338)	(1 083)	(779)
Прибыль до налогообложения	793	2 058	5
Расходы по налогу на прибыль	(179)	(372)	75
Чистая прибыль (убыток)	614	1 685	79

Отчетность по МСФО

Отчет о движении денежных средств



млн руб.

	2019	2020	2021
Операционная деятельность			
Прибыль за год	614	1 685	79
Амортизация	60	58	49
Финансовые доходы	(118)	(113)	(162)
Финансовые расходы	1 338	1 083	779
Изменение запасов	1 042	1 187	(3 655)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности	(978)	(219)	(1 457)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	(4 257)	(5 432)	(5 081)
Изменение резервов	(200)	207	1 133
Прочее	(61)	137	(1 026)
Чистый поток денежных средства, использованных от операционной деятельности	(2 560)	(1 407)	(9 340)
Инвестиционная деятельность			
Проценты полученные	76	59	473
Приобретение дочерних предприятий, за вычетом денежных средств	-	-	-
Выбытие прочих активов	229	-	-
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(13)	(4)	(17)
Выплаты по приобретению прочих активов	-	382	-
Продажа основных средств	4	8	-
Займы выданные	(353)	(374)	(2 031)
Погашение займов выданных	101	211	3 351
Чистый поток денежных средства, полученных от инвестиционной деятельности	45	282	1 776
Финансовая деятельность			
Поступления от кредитов и займов	5 098	2 230	8 226
Погашение кредитов и займов	(540)	(2 047)	(4 328)
Выплаты по арендным обязательствам	(56)	(69)	(73)
Распределение прибыли акционерам Группы	(4)	-	-
Чистый поток денежных средства, полученных от финансовой деятельности	4 499	112	3 825
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	1 984	(1 013)	(3 739)
Влияние изменения валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	(0,1)	(0,4)	-
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	3 444	5 427	4 414
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	5 427	4 414	675

Основные финансовые показатели за 6 мес. 2022г.



млн руб.

Отчет о прибылях и убытках	1 полугодие 2022	1 полугодие 2021
Выручка	3 874	3 648
Себестоимость продаж	(2 358)	(2 603)
Валовая прибыль (убыток)	1 515	1 046
Коммерческие расходы	(342)	(254)
Управленческие и административные расходы	(569)	(250)
Прочие доходы, нетто	16	76
Операционная прибыль	620	617
Финансовые доходы	147	129
Финансовые расходы	(395)	(385)
Прибыль до налогообложения	372	361
Расходы по налогу на прибыль	(61)	(10)
Чистая прибыль (убыток)	311	352
Скорректированная EBITDA	453	324
<i>Валовая рентабельность (Gross margin)</i>	<i>39%</i>	<i>29%</i>
<i>Рентабельность EBITDA (EBITDA margin)</i>	<i>12%</i>	<i>9%</i>
<i>Чистая рентабельность (Net margin)</i>	<i>8%</i>	<i>10%</i>
Бухгалтерский баланс	30.06.2022	31.12.2021
Активы	21 349	16 493
Капитал	1 771	1 630
Долгосрочные кредиты и займы	7 610	6 336
Краткосрочные кредиты и займы	7 137	4 150
Денежные средства и их эквиваленты	47	675

EBITDA рассчитана как операционная прибыль, увеличенная на амортизацию и капитализированный процентный расход, списанный в себестоимость периода, и уменьшенная на финансовый компонент в выручке с исключением эффекта от нестандартных операций

Спасибо!