



GloraX

Презентация для инвесторов

Февраль 2023

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 несет 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 несет обязательств в отношении дополнения, изменения, обновления или пересмотра любой информации, представленной в данной Презентации.

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 **15 проектов** в работе, земельный банк в перспективных локациях, утвержденная инвестиционная программа по выходу в регионы

03. Единая платформа для проектирования

Строительство проектов с использованием типовых конструкций и планировок, кастомизация фасадов, инженерных решений, отделки МОП

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

10,5 млрд ₽

Выручка по договорам
с покупателями
за 2022 г.²

4 региона

Москва, Санкт-Петербург,
Ленинградская область,
Нижний Новгород



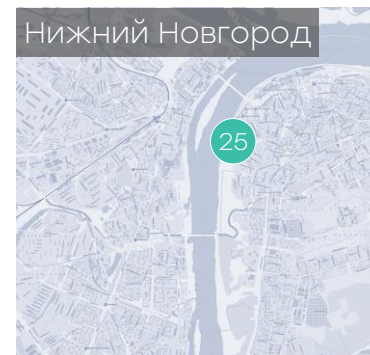
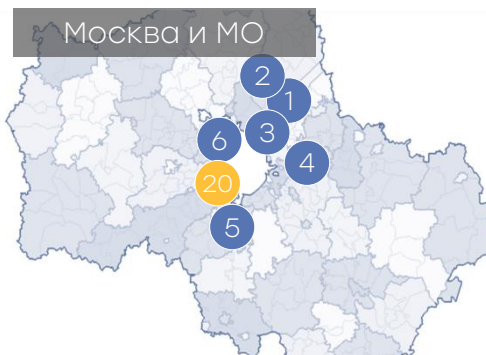
Федеральный девелопер, специализирующийся на строительстве
жилых комплексов со всей необходимой социальной
инфраструктурой

(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 Заневский	1 кв. 2024	100
20	Glorax Premium Белорусская	3 кв. 2024	25
21	Glorax Балтийская	3 кв. 2024	45
22	Glorax Premium Василеостровский	4 кв. 2024	120
23	Glorax Василеостровский	1 кв. 2025	36
24	Glorax Premium Курская	1 кв. 2025	35
Итого			419
25	Glorax Черниговская I-III	3 кв. 2025-1 кв. 2026	143
26	Glorax Романовка I-IV	2 кв. 2027	244
27	Glorax Петергоф, I-IV	1 кв. 2026	254
28	Glorax Business Петроградский	1 кв. 2025	31
29	Glorax Василеостровский	1 кв. 2026	108
30	Glorax Premium Белоостровская	3 кв. 2026	79
Итого			859
Портфель проектов в работе			1,278



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



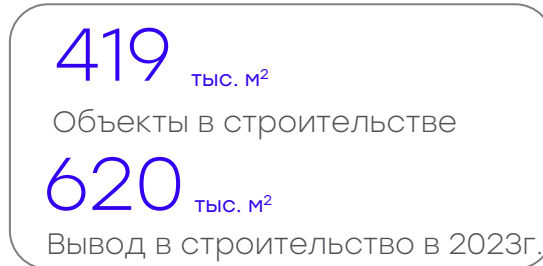
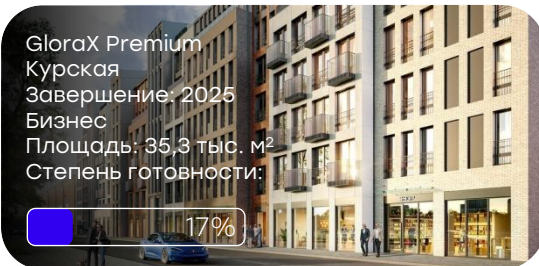
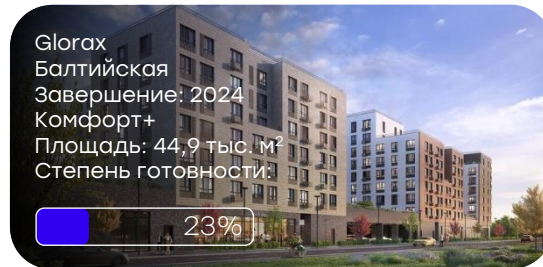
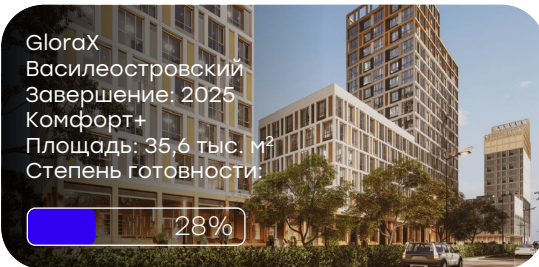
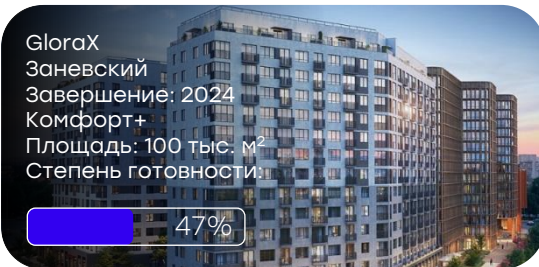
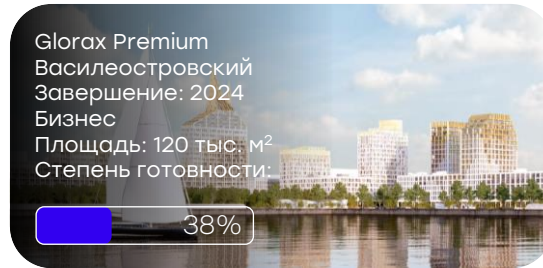
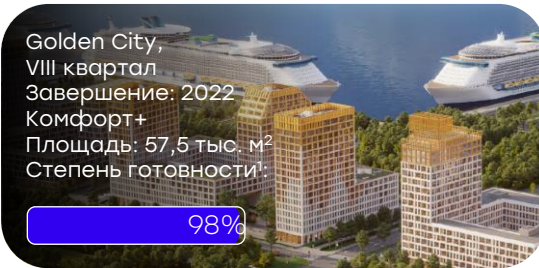
Второй квартал

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

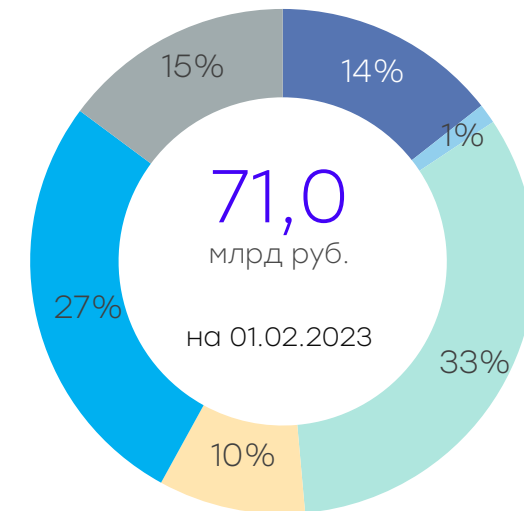
1,3 млн м²

Сданные объекты

Портфель проектов в продаже



Сток нереализованных площадей
по проектам в продаже



- Glorax Premium Белорусская
- Golden City 8 кв.
- Glorax Premium Василеостровский
- Glorax Василеостровский
- Glorax Заневский
- Glorax Балтийская

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 70 млрд руб.

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

Рыночные сегменты

Кастомизация

- Формирование востребованного продукта для максимального количества сегментов, регионов и локаций
- Быстрая адаптивность продукта к изменению рынка без перенастройки базовых бизнес-процессов

Типизация

- Оптимизация бизнес процессов за счет однотипности операций
- Снижение себестоимости
- Снижение накладных расходов
- Сокращение сроков

Эконом

Комфорт

Бизнес

Комфорт--

Комфорт-

Комфорт

Комфорт+

Комфорт++

Квартирография



Фасады



Инженерия



Благоустройство



ЕДИНАЯ ПЛАТФОРМА

Конструктив

Лифты

Дизайн-код



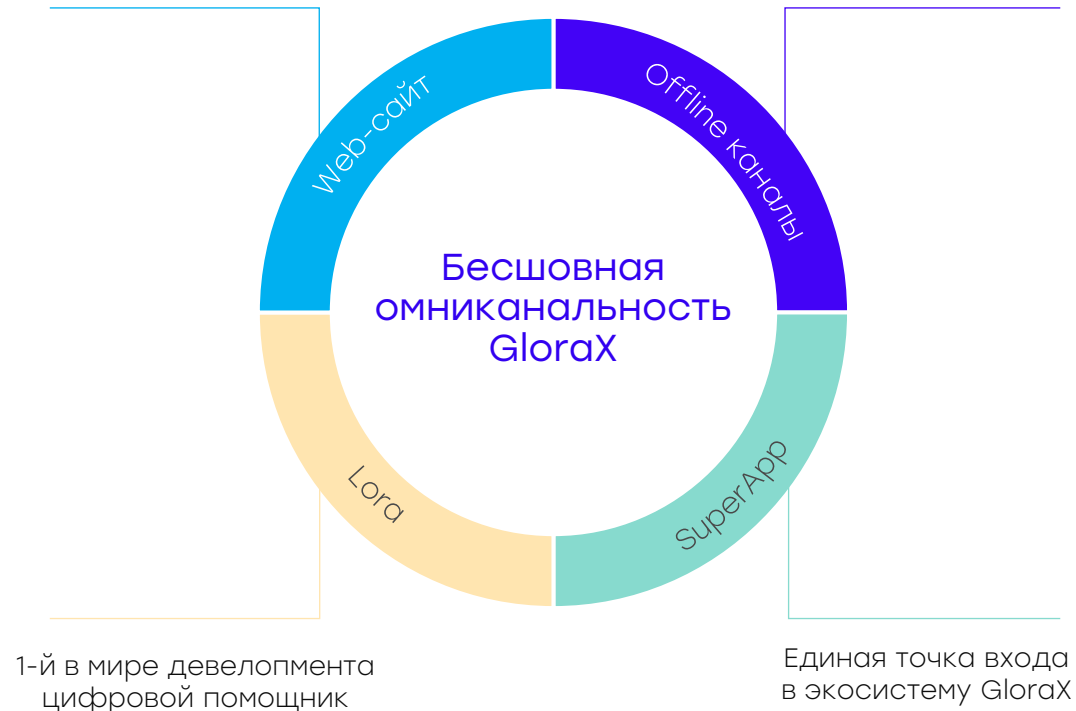
Девелопер
нового формата



Каналы продаж

Удобный интерфейс,
инновационный дизайн

Традиционные
точки продаж

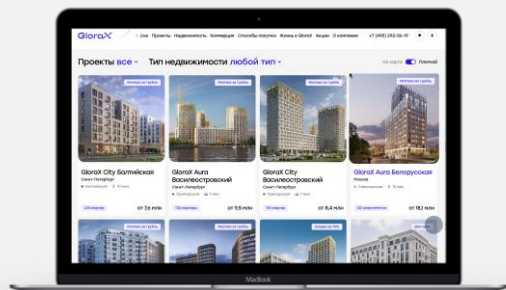


Особенности продаж Glorax

- 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

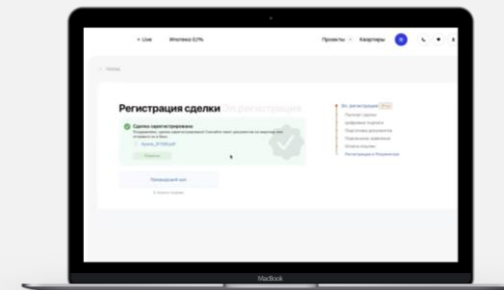


Lora



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

Онлайн-сделка и личный кабинет



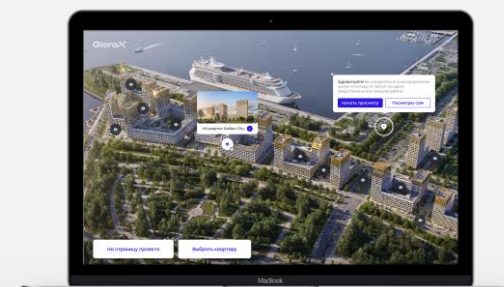
Макет проектов с AR-технологией



Мобильные офисы продаж в локации



VR-экскурсии по проекту



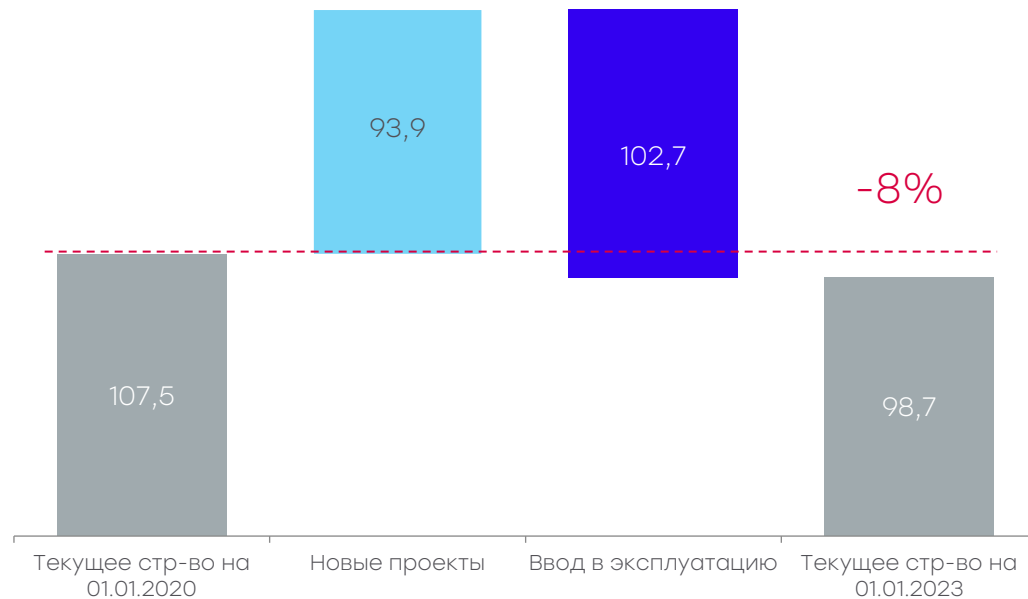
Обзор рынка



Ограниченный объем предложения стимулирует рост цен

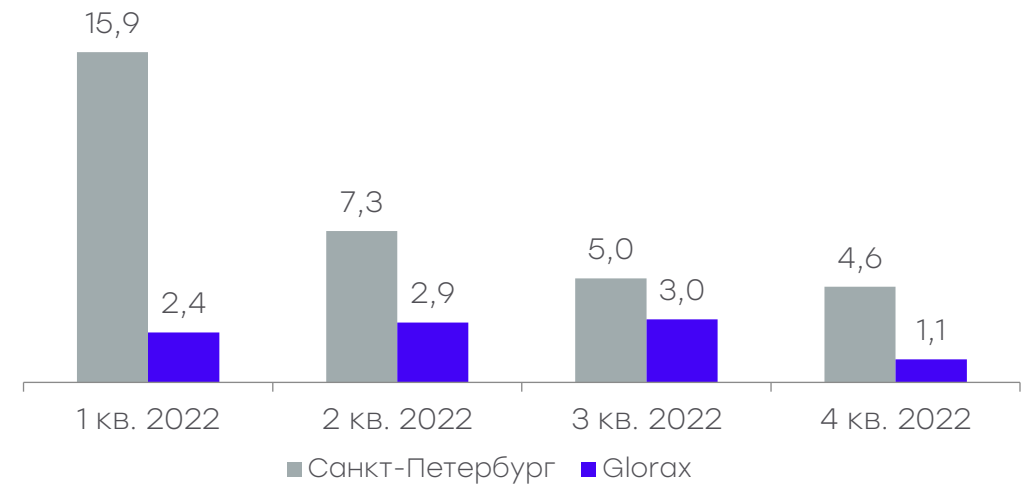
Предложение жилой недвижимости сокращается

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 в квартальном соотношении в 2022 г. по Санкт-Петербургу сократился **на 31%**, при этом аналогичный показатель в комплексе квартир Glorax Premium Василеостровский снизился **на 13%**

Низкий уровень обеспеченности жильем и ипотечное кредитование стимулируют спрос

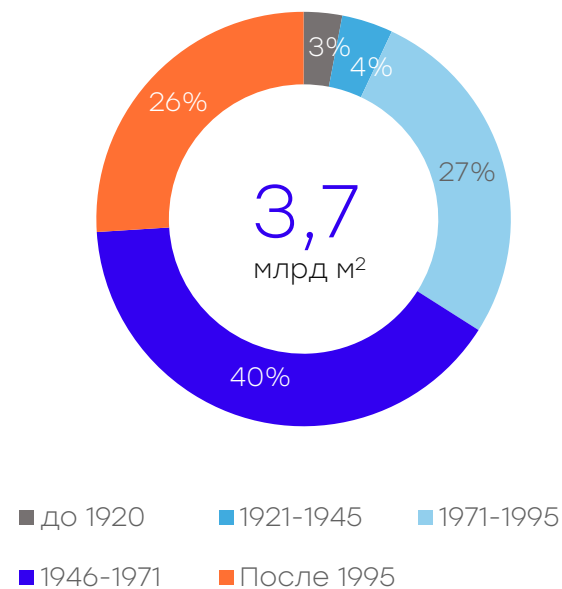
Низкая обеспеченность жильем

Объем жилой площади на 1 человека, м²



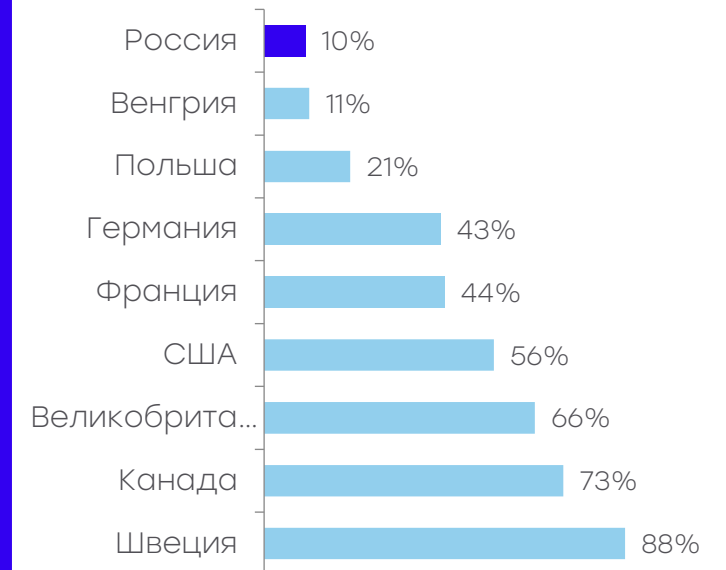
Стареющий жилищный фонд

Структура жилищного фонда в России по возрасту постройки



Высокий потенциал роста ипотечного кредитования

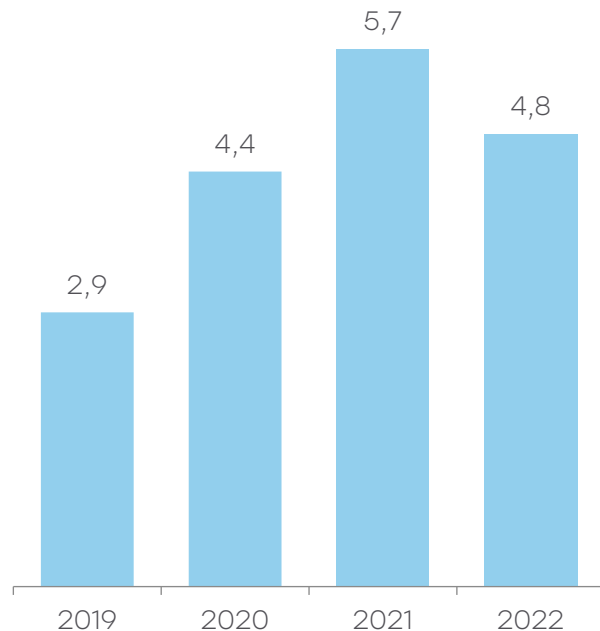
Доля ипотечного кредитования в ВВП по странам



Ипотека остается ключевым драйвером рынка

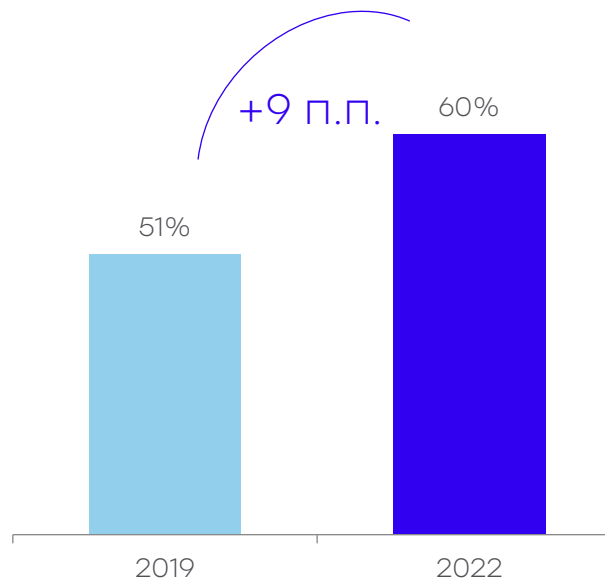
Высокие темпы роста ипотечного кредитования

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 01.07.2024 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. Льготная ипотека для работников **IT компаний** на приобретение жилья на первичном рынке.
4. Разработка и запуск в работу **новых ипотечных программ** и квазинвестиционных продуктов для покупателей (накопление в кв.м. и др.)

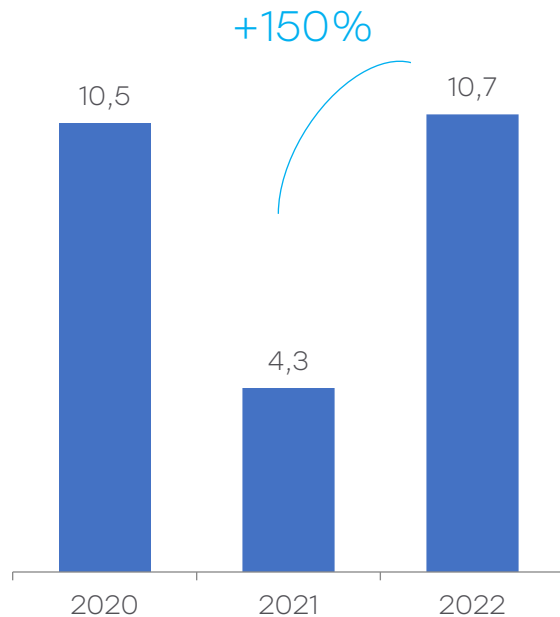
Финансовые и операционные показатели



Существенный рост продаж в 2022 vs 2021

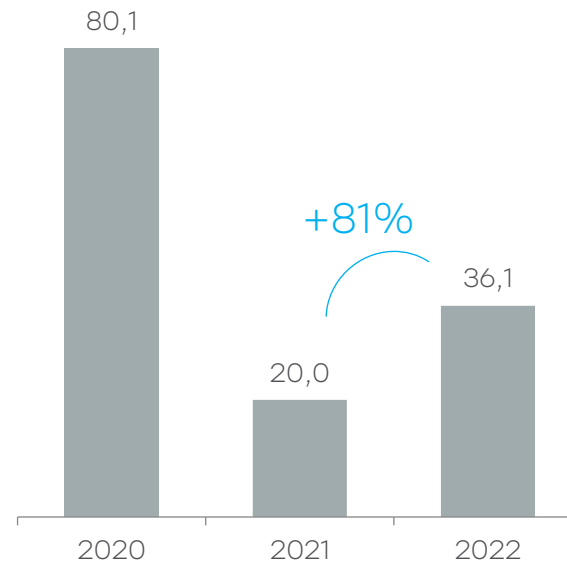
Объем продаж¹

млрд руб.



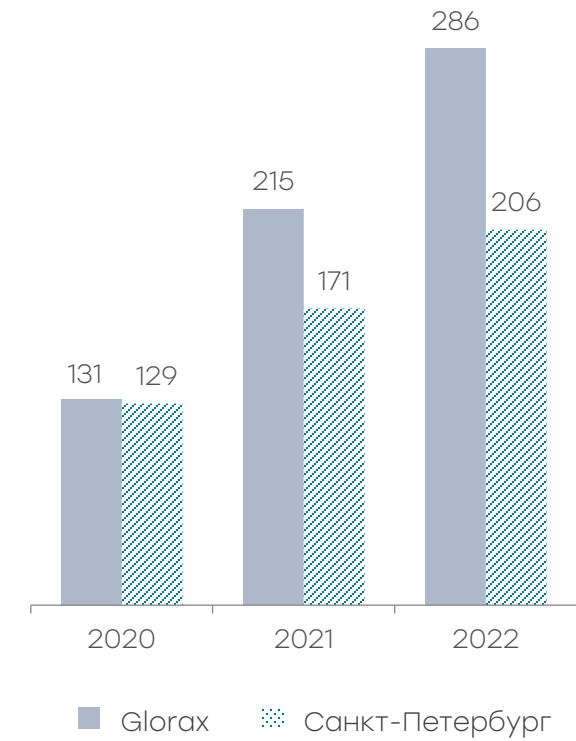
Объем проданных площадей

тыс. м²



Средняя цена

тыс. руб. / м²

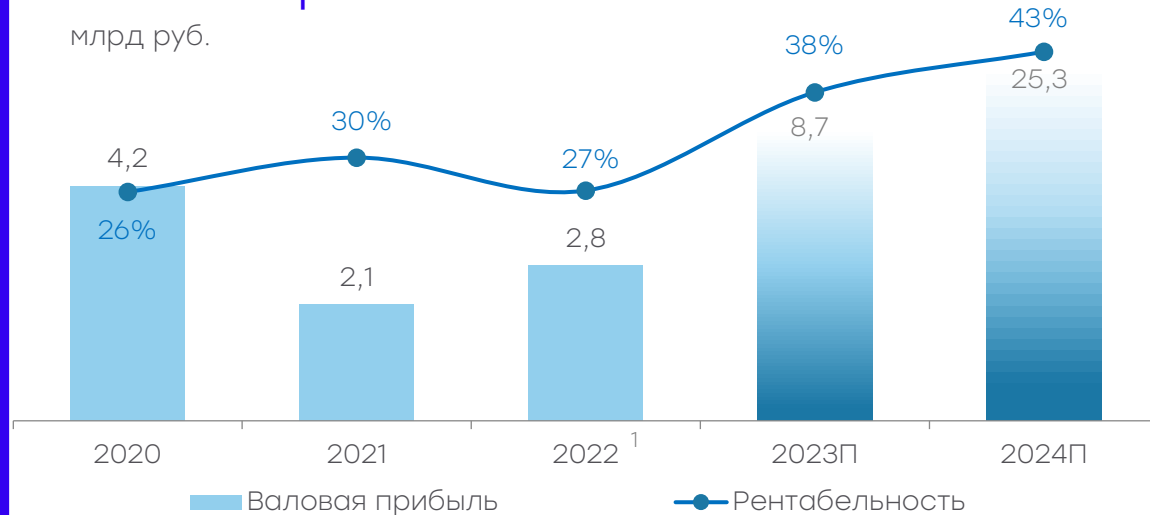


Ключевые финансовые показатели

Glorax

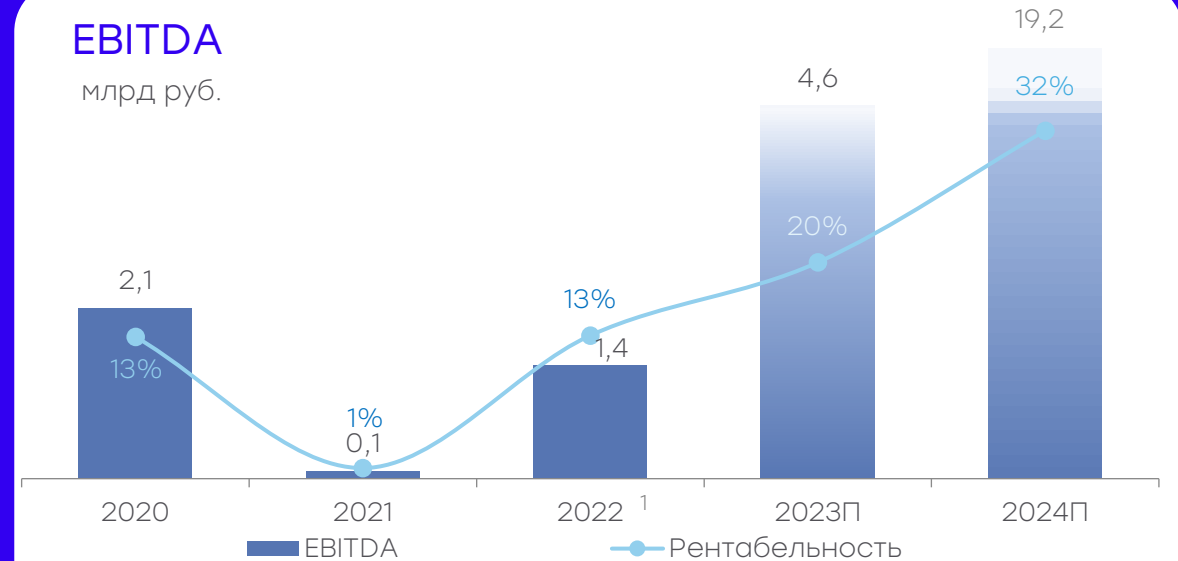
Валовая прибыль

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

Сбалансированная долговая нагрузка

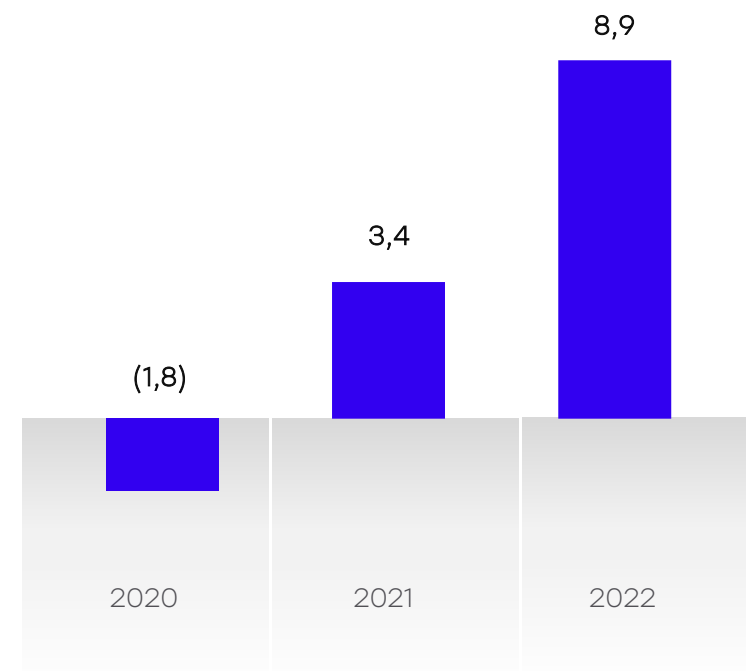
- 1 **Отсутствие валютного риска**
100% долга номинировано в рублях
- 2 **Отсутствие процентного риска**
Качественное хеджирование процентного риска
- 3 **Комфортный график погашения долга**
Менее 20% общего долга к погашению в ближайшие 12 мес. Прогнозное значение DSCR на 2023г. составляет 1,32x

Цель нового выпуска

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

Динамика чистого долга¹

млрд руб.



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 0,85 млрд руб.** и **готовой недвижимости на 0,56 млрд руб.**

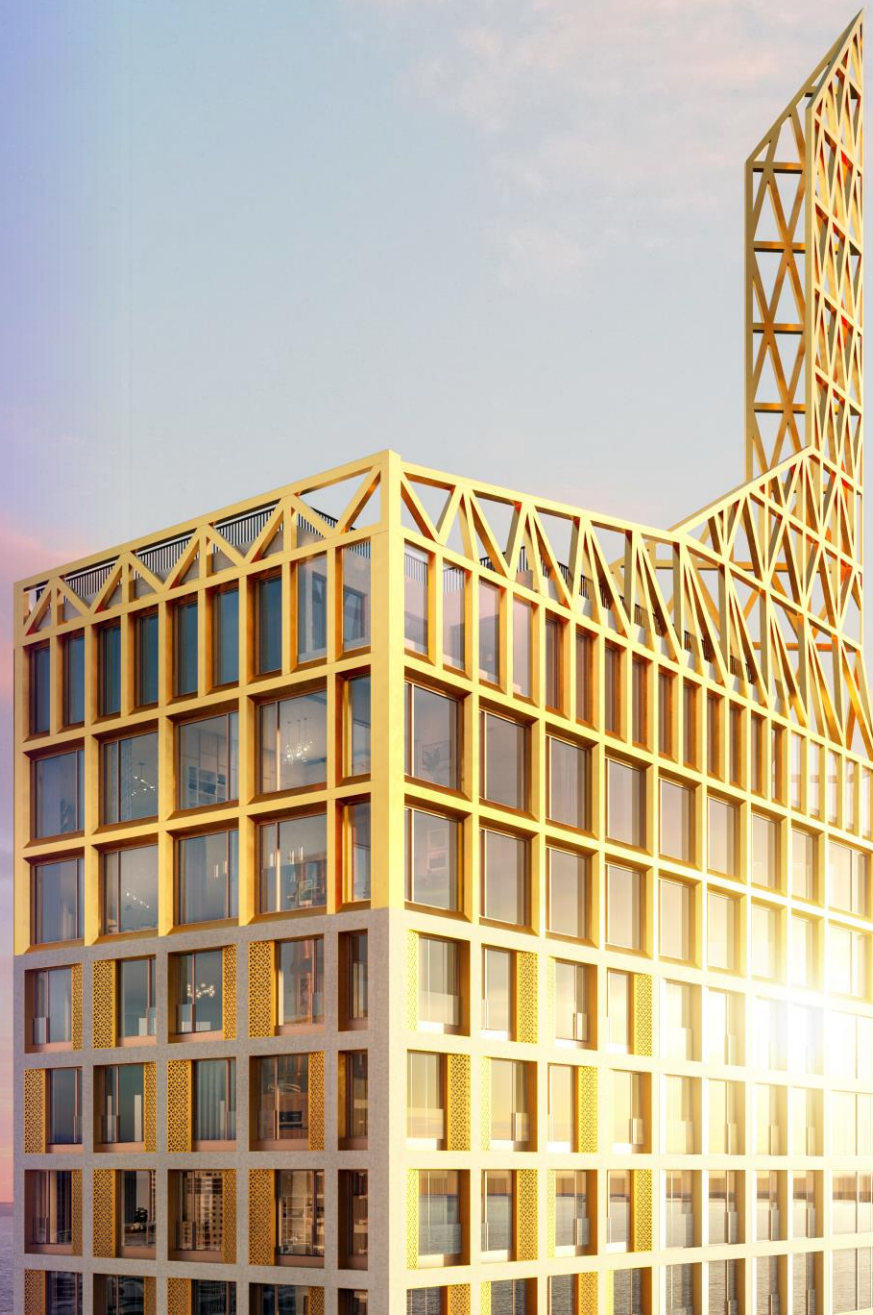
Процесс выбора объекта



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

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	4B02-01-00060-L-001P от 24.11.2022
Объем размещения	До 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, БКС КИБ
Листинг	Московская Биржа, Третий уровень

Спасибо!