

**Ароллах**  
*Space*

# Презентация для инвесторов

Апрель 2024

# Общие сведения о компании



Генеральный директор и Акционер  
**Гуськов Иван Владимирович**

## **Apollox Space**

Молодой оператор сервисных офисов в Москве.

Apollox Space создает функциональные офисные пространства «под ключ» и предлагает их в аренду крупному и среднему бизнесу.

Apollox Space работает в дефицитной нише, о чем свидетельствует 100% заполняемость по всему портфелю.

Сейчас Apollox Space управляет более 20 тыс. м2 офисов и стремится увеличивать портфель.

## **Наименование**

Общество с ограниченной ответственностью «Аполлак Спэйс»

## **Место нахождения**

Город Москва, Россия

## **Дата государственной регистрации**

08.09.2020

## **ИНН / ОГРН**

9724021393 / 1207700328054

## **Рейтинг**

**ruBB-** от агентства Эксперт РА

## **Аудитор**

ООО "Аудиторско-Консультационная Группа "Я.Н.С. Аудит"

## **Корпоративный сайт**

<https://apollox.space/>

# Предварительные параметры выпуска

Эмитент	<b>ООО «Аполлак Спэйс»</b>		
Кредитный рейтинг	<b>ruBB- от Эксперт РА</b>		
Объем выпуска облигаций	<b>200 000 000 руб.</b>		
Номинал одной облигации	1 000 руб.		
Срок обращения	<b>3,5 года</b>		
Купонный период	30 дней		
Ставка купона	<b>21%</b>	<b>19%</b>	<b>17%</b>
Купонные периоды	1-12	13-24	25-42
УТМ / Дюрация	<b>21,2% / 2,15</b>		
Амортизация	Равномерная амортизация в последние полтора года		
Дата начала размещения	<b>11 – 16 апреля</b>		
Организатор / Андеррайтер	<b>ООО ИК «Иволга Капитал»</b>		

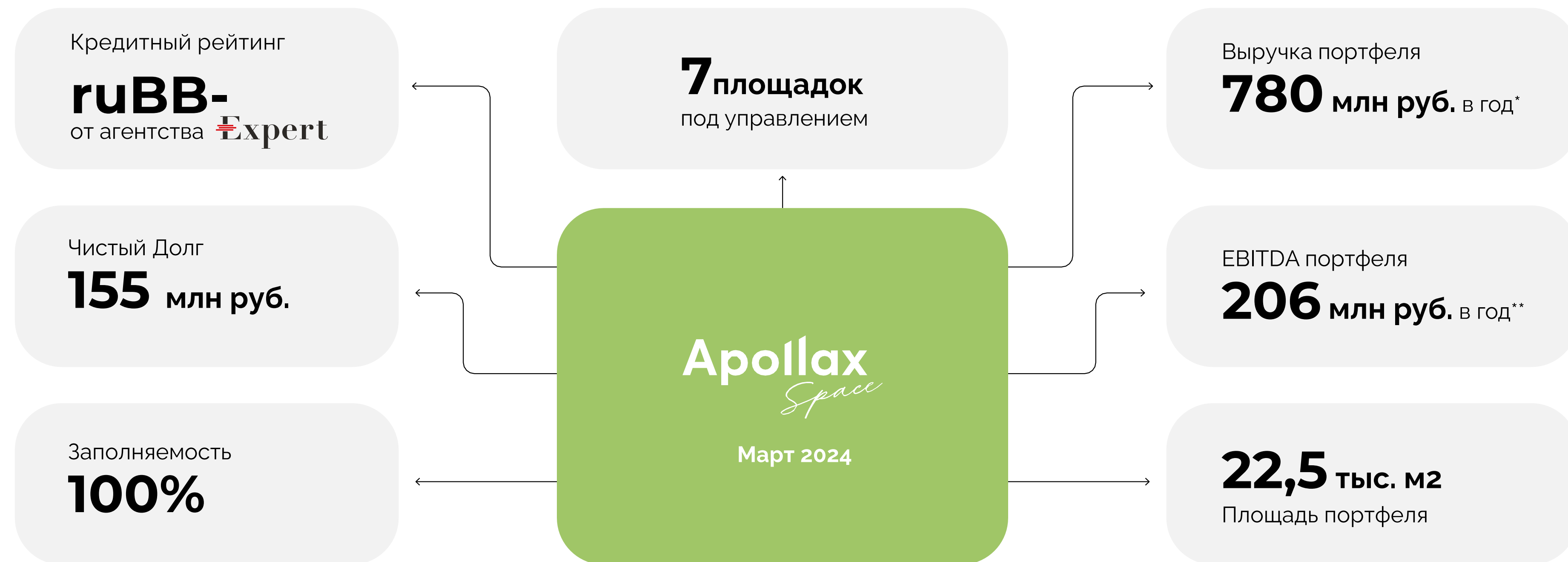
## Дополнительные условия

Условия приобретения облигаций по требованию владельцев: нарушение эмитентом сроков раскрытия годовой и промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности (для годовой отчетности - 120 дней с даты окончания отчетного года, для промежуточной - 60 дней с даты окончания отчетного квартала), подробнее в п. 6 Решения о выпуске.

# Компания сегодня



# Ароллах Space – оператор с проверенной бизнес-моделью, сильным брендом и законтрактованным опер. потоком более 200 млн р. в год на ближайшие 2,5 года



\* Выручка с НДС, которую Apollox Space получит в ближайшие 12 мес. по заключенным с клиентами договорам субаренды.

\*\* ЕБИТДА, которую Apollox Space заработает в ближайшие 12 мес. исходя из заключенных на сегодня договоров аренды, субаренды и стоимости расходов на обслуживание площадок.

# История Apollox Space

## 2020

Формирование компании

## 2021

- Бизнес-модель апробирована на двух объектах.
- Зафиксирован высокий спрос
- Обе площадки заполнены на **100%** за недели после запуска.

## 2022

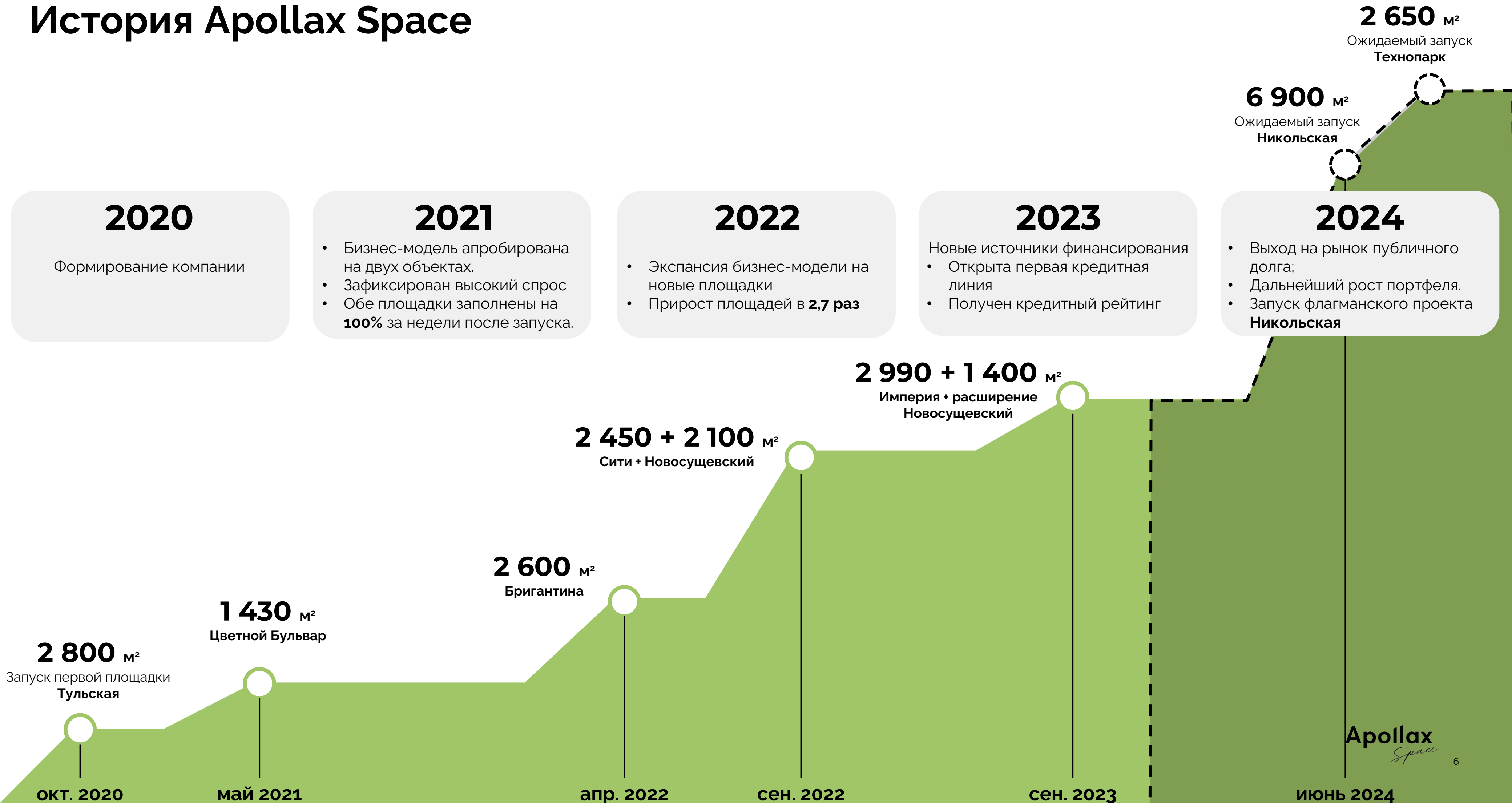
- Экспансия бизнес-модели на новые площадки
- Прирост площадей в **2,7 раз**

## 2023

- Новые источники финансирования
- Открыта первая кредитная линия
  - Получен кредитный рейтинг

## 2024

- Выход на рынок публичного долга;
- Дальнейший рост портфеля.
- Запуск флагманского проекта **Никольская**



# Почему Apollox Space уверенно чувствует себя на рынке

- 1 Молодой и растущий рынок РФ (исторически с темпами 20%+)

**Apollox Space – лидер роста,**  
Через 3 года после запуска компания на 6 месте среди операторов по площади под управлением.

- 2 Продукт Apollox Space, заслуживший признание на рынке

100% заполняемость Apollox Space vs 84% средняя заполняемость на рынке\*

- 3 Качественное географическое покрытие

Apollox Space присутствует во всех ключевых бизнес локациях Москвы: Москва-Сити, Садовое Кольцо, м. Белорусская, Охотный Ряд

- 4 Высокая доходность проектов

Площадки в среднем окупаются на горизонте до 2,5 лет после запуска.

- 5 Устойчивое финансовое положение

Чистый Долг / Законтрактованный операционный поток = 0,8x

- 6 Первоклассный портфель арендаторов

СИТИ  
ДРАЙВ

ТОЧКА

НЛМК

УК ПЕРВАЯ  
Персональные решения

NTECH  
LAB

METEOR<sup>LFT</sup>

# Ароллах Space представлен в ключевых бизнес-локациях Москвы

Москва-Сити, Садовое Кольцо, м. Белорусская, м. Охотный Ряд

**1 Бригантина**  
Площадь – 2 600 м<sup>2</sup>  
Год запуска - 2022

Запущено 100%

**2 Цветной**  
Площадь – 1 430 м<sup>2</sup>  
Год запуска - 2021

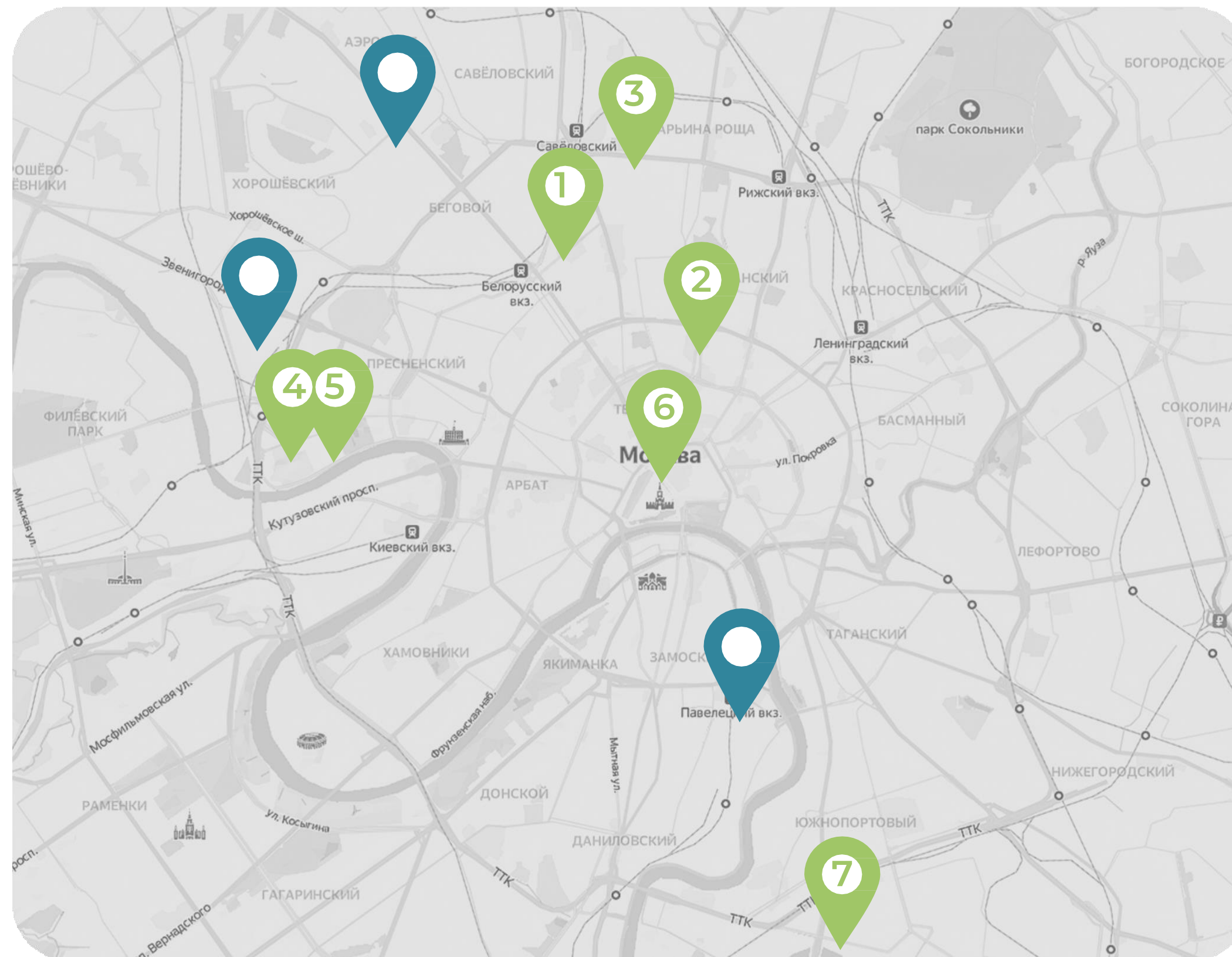
Запущено 100%

**3 Новосущевский**  
Площадь – 2 100 + 1 400 м<sup>2</sup>  
Год запуска - 2022 + 2023

Запущено 100%

**4 Федерация**  
Площадь – 2 450 м<sup>2</sup>  
Год запуска - 2022

Запущено 100%



**5 Империя**  
Площадь – 2 990 м<sup>2</sup>  
Год запуска - 2023

Запущено 100%

**6 Никольская**  
Площадь – 6 900 м<sup>2</sup>  
Год запуска - 2024

Отделка

**7 Технопарк**  
Площадь – 2 650 м<sup>2</sup>  
Год запуска - 2024

Отделка

**В разработке**  
Площадь – 13 000 м<sup>2</sup>  
Год запуска – 2024-2025



# Бизнес-модель Apollox Space



# Бизнес-модель Apollox Space - монетизация внутренней экспертизы в строительстве и сервисном обслуживании



## Ключевые компетенции Apollox Space

Функциональный дизайн в точности под потребности корпораций

Экспертиза в стройке (до 2-х раз дешевле рынка)

Широкий пайплайн собственников и арендаторов

Сервис, заточенный под потребности корпораций

# Как выглядит типовой проект Apollox Space



## Поиск площадки

Непрерывный анализ рынка и поиск подходящих площадок.

Ключевое – локация, качество здания и инженерии, условия работы с собственником.

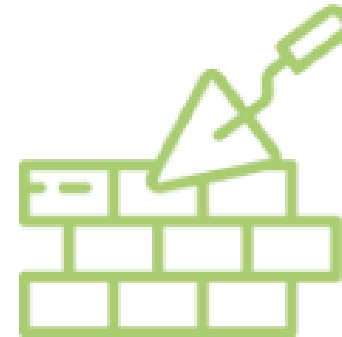
Типовой размер площадок – 2-6 тыс. м2



## Аренда у собственника на долгий срок

Закключаем долгосрочный договор аренды с собственником помещения (как правило на 7-8 лет).

Договор включает в себя арендные каникулы на проведение ремонта (3-6 мес.)



## Отделка

В течение 3-6 месяцев делаем функциональную отделку класса А+.

Уже в этот период мы показываем площадку потенциальным клиентам и часть площадей могут быть сданы до завершения отделки.



## Заполнение арендаторами

Предлагаем готовые площади в аренду.

Типовой срок контракта – 3 года

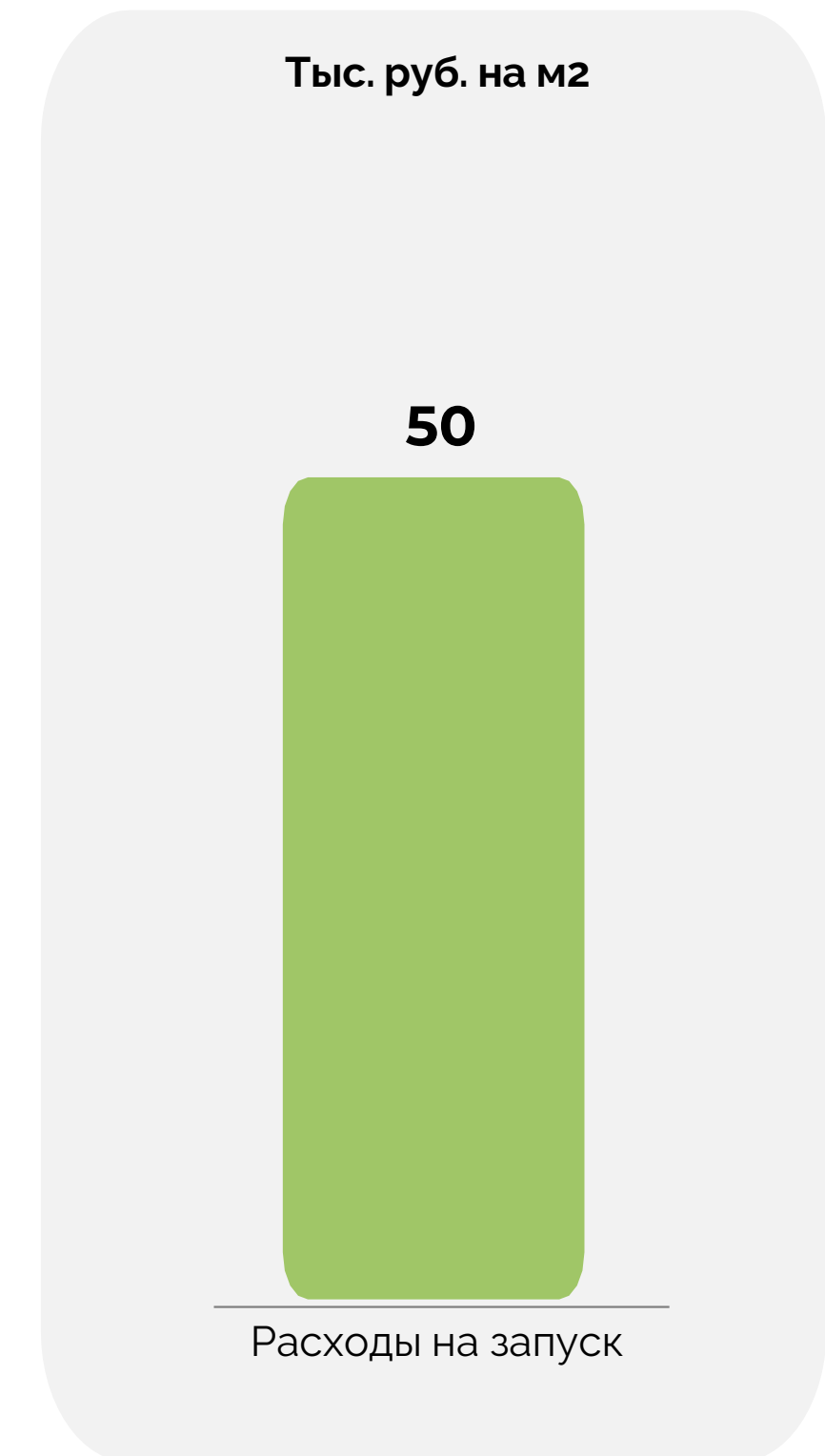
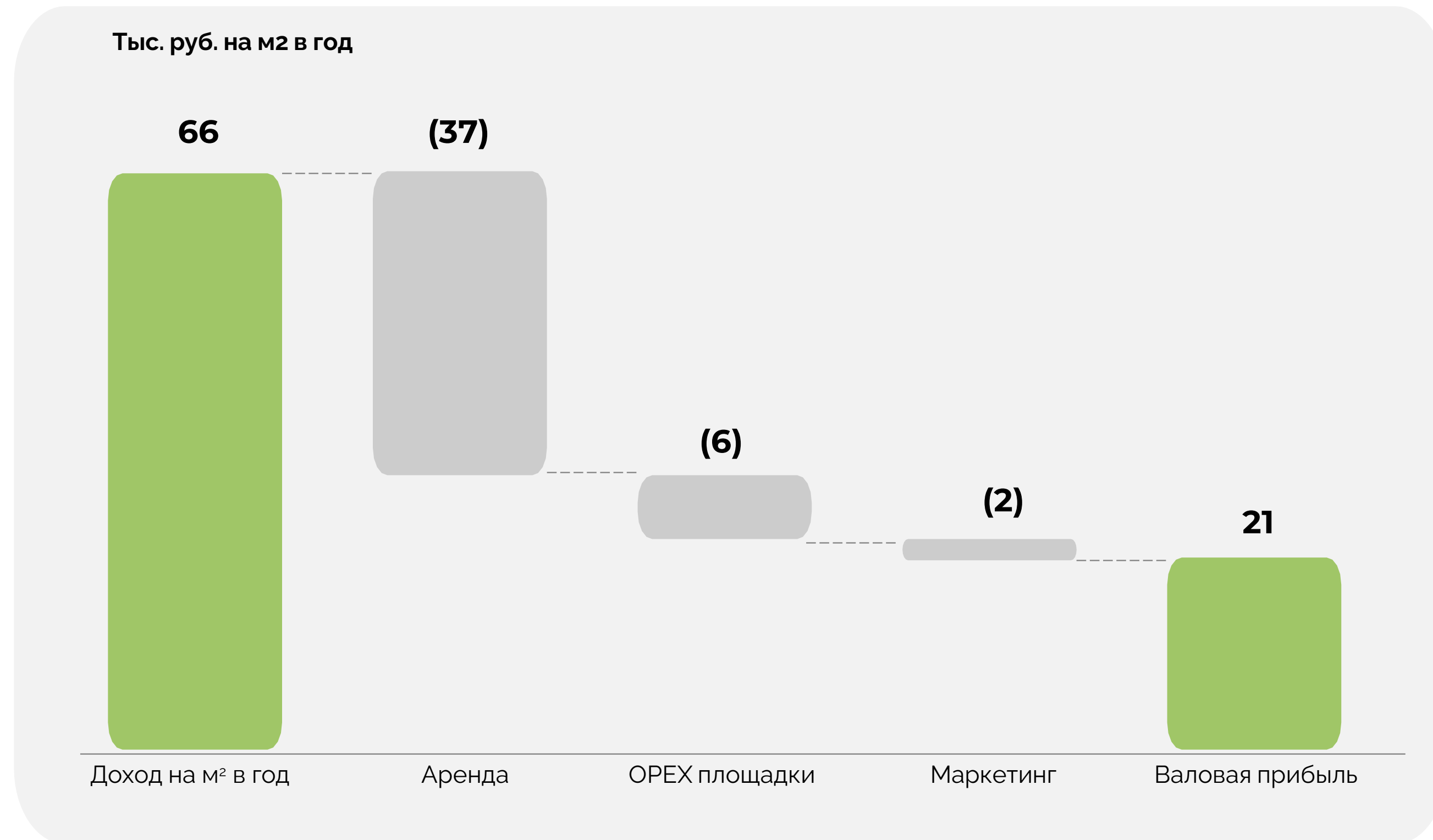


## Стабилизация площадки

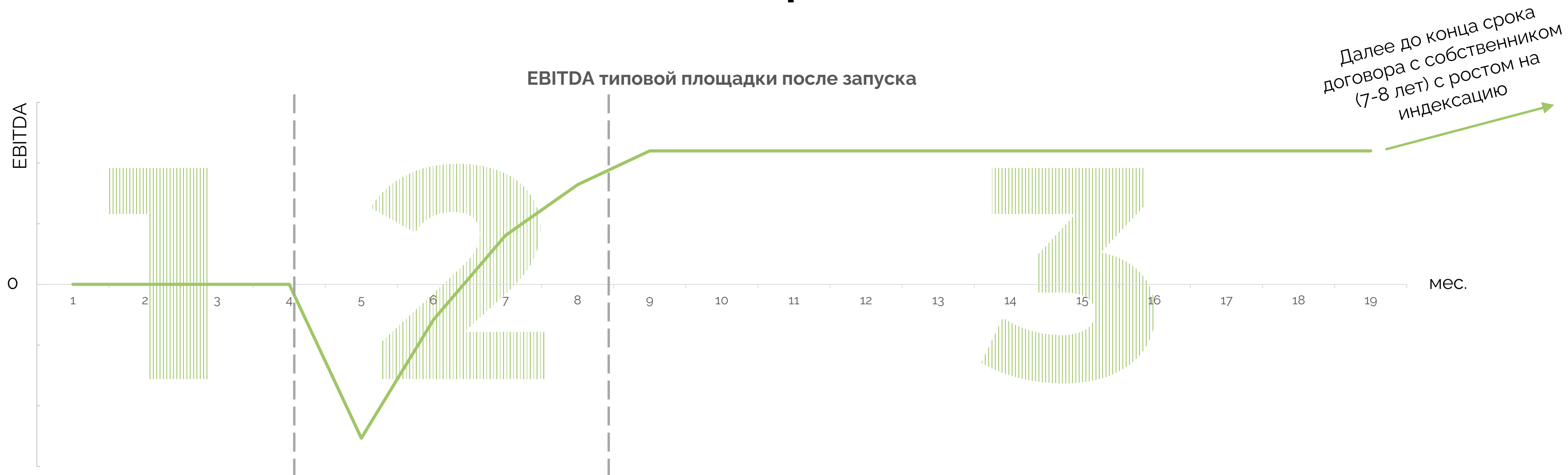
Наши сотрудники на каждой площадке предоставляют ежедневное обслуживание для клиентов.

В этот момент для Apollox Space формируется стабилизированный денежный поток от площадки.

# Экономика типовой площадки



# Экономика типовой площадки во времени



## Период CAPEX.

Apolloax Space арендовал новую площадку и готовит ее к сдаче: проводит строительные работы, устанавливает мебель. Действуют **арендные каникулы от собственника**

С момента запуска:  
3-6 мес.

## Период заполнения

Строительные работы заканчиваются, Apolloax Space оплачивает аренду собственнику и постепенно заполняет площадку

3-4 мес. после завершения CAPEX

## Период оперирования

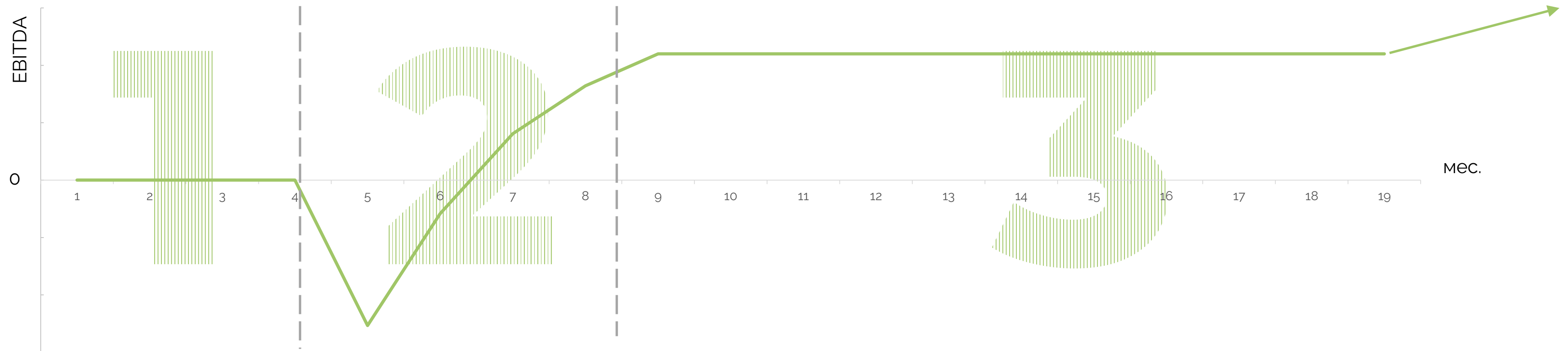
Apolloax Space достигает целевой заполняемости. Формируется законтрактованный денежный поток:

- Долгосрочный договор аренды с собственником
- 2-5 летние договоры с резидентами

В течение оставшегося срока договора с учетом структурной вакансии до 5%

# Run Rate EBITDA – метрика, которую мы используем для оценки собственного финансового положения

Run Rate EBITDA (RR EBITDA) – это EBITDA, которую Apollox Space заработает в ближайшие 12 мес. исходя из заключенных на сегодня договоров.



## Период CAPEX.

RR EBITDA = 0

В период CAPEX отсутствуют операционные доходы и расходы

## Период заполнения

RR EBITDA **отрицательная** до достижения порогового уровня заполняемости (варьируется в диапазоне 40%-60%).

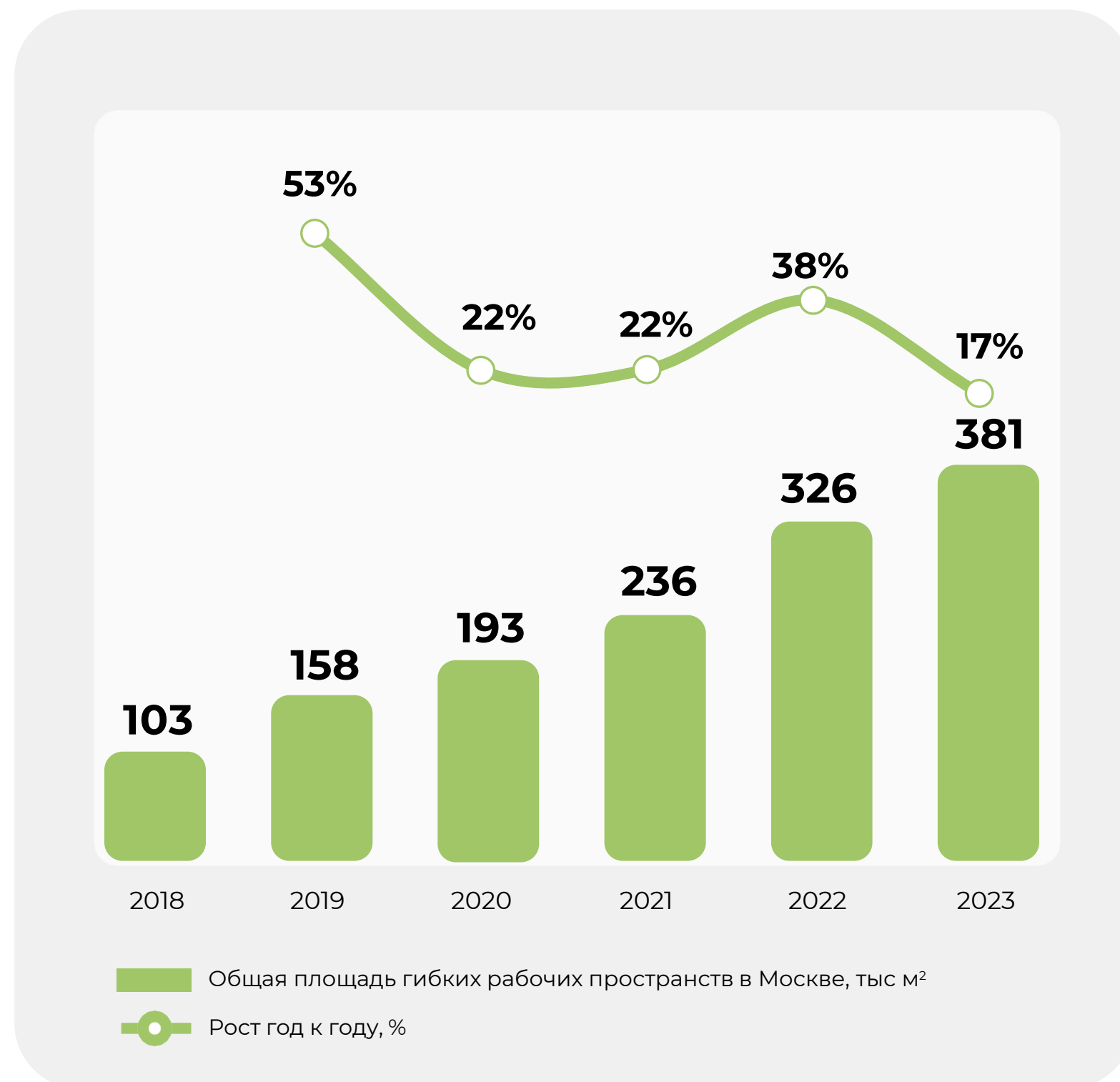
## Период оперирования

RR EBITDA **положительная**  
На текущий момент все запущенные площадки находятся в этой зоне с заполняемостью = 100%

# Обзор рынка



# Гибкие офисы - антикризисный сегмент коммерческой недвижимости, который забирает аудиторию классических офисов в период потрясений



## Сегодня новые факторы работают в пользу гибких офисов

### 1 Неопределенность

- ✓ Арендаторы не готовы инвестировать в новые помещения в условиях неопределенности.
- ✓ Арендаторам трудно спланировать численность сотрудников в офисе.
- ✓ Арендаторы стремятся переехать **в кратчайшие сроки в уже готовые офисы с более гибкими условиями аренды.**

### 2 Рост стоимости переезда в новый НЕгибкий офис

- ✓ В 3,3 раза – рост стоимости материалов за последние 3 года.
- ✓ Производить работы собственными силами невыгодно
- ✓ Гибкие офисы позволяют арендатору заехать в готовое помещение в короткие сроки без инвестиций.

### 3 Кадровый «голод» и необходимость создания качественных условий труда для привлечения сотрудников



# Аполлах Спэс входит в группу лидеров московского рынка гибких пространств

	Аполлах Space	Space 1	SOK	workki	FLEXITY	BUSINESS CLUB	CODE	in
Аполлах Спэс на <b>6 месте</b> по площади под управлением	Площадь под управлением, тыс. кв.м.* <b>22,5</b>	29	29	28	27	25	16	14
Аполлах Спэс на <b>2 месте</b> по количеству площадок.	Количество площадок под управлением <b>7</b>	9	6	5	2	1	3	2
Отсутствует концентрация на 1-2 крупнейших площадках. Аполлах Спэс стремится к диверсификации портфеля	Доля крупнейшего объекта <b>31%</b>	27%	30%	29%	66%	100%	81%	91%
СЕО заинтересован в успехе компании наравне с остальными инвесторами	СЕО – собственник бизнеса <b>Да</b>	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Да	Да
Внутренняя строительная функция позволяет сэкономить до <b>50%</b> на подготовке «голового» объекта под сдачу	Собственная строительная функция <b>Есть</b>	Нет	Нет	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть

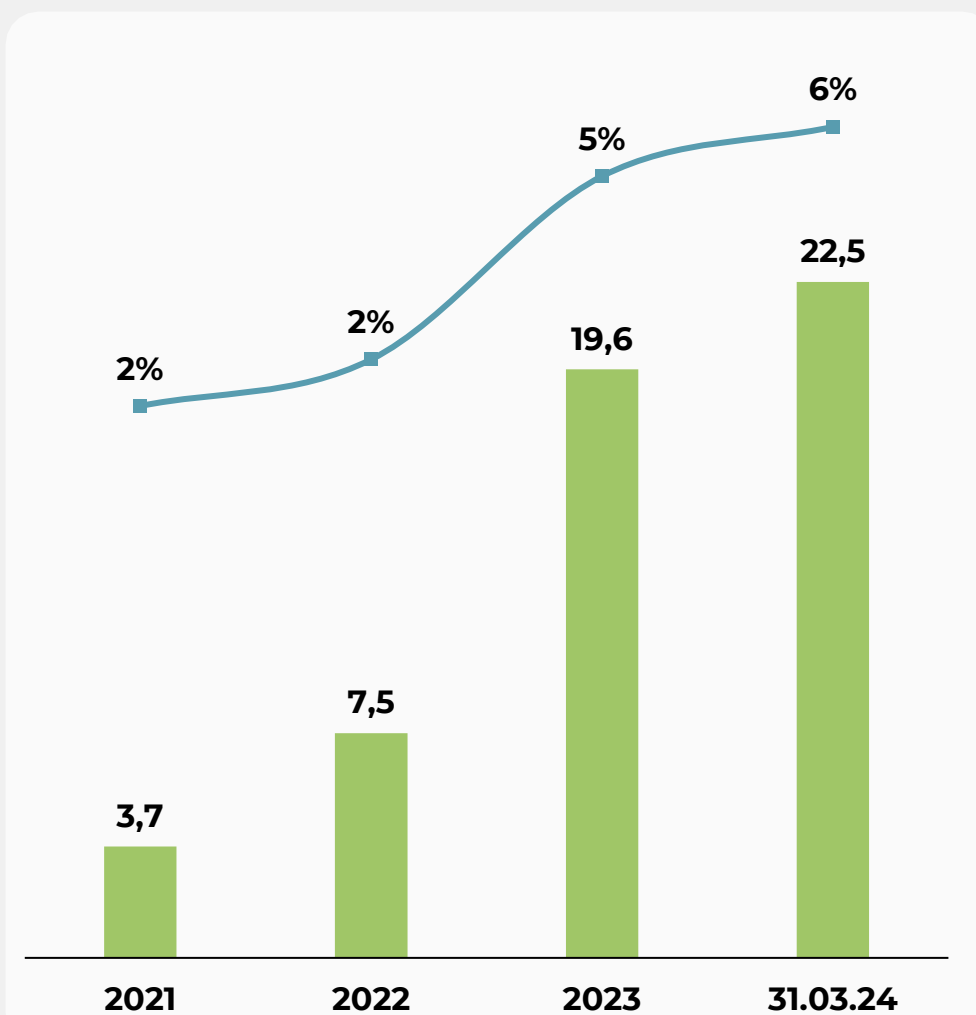
# Финансовые показатели



# Исторические финансовые и операционные показатели

■ Площади Apollox Space под управлением, тыс. м²

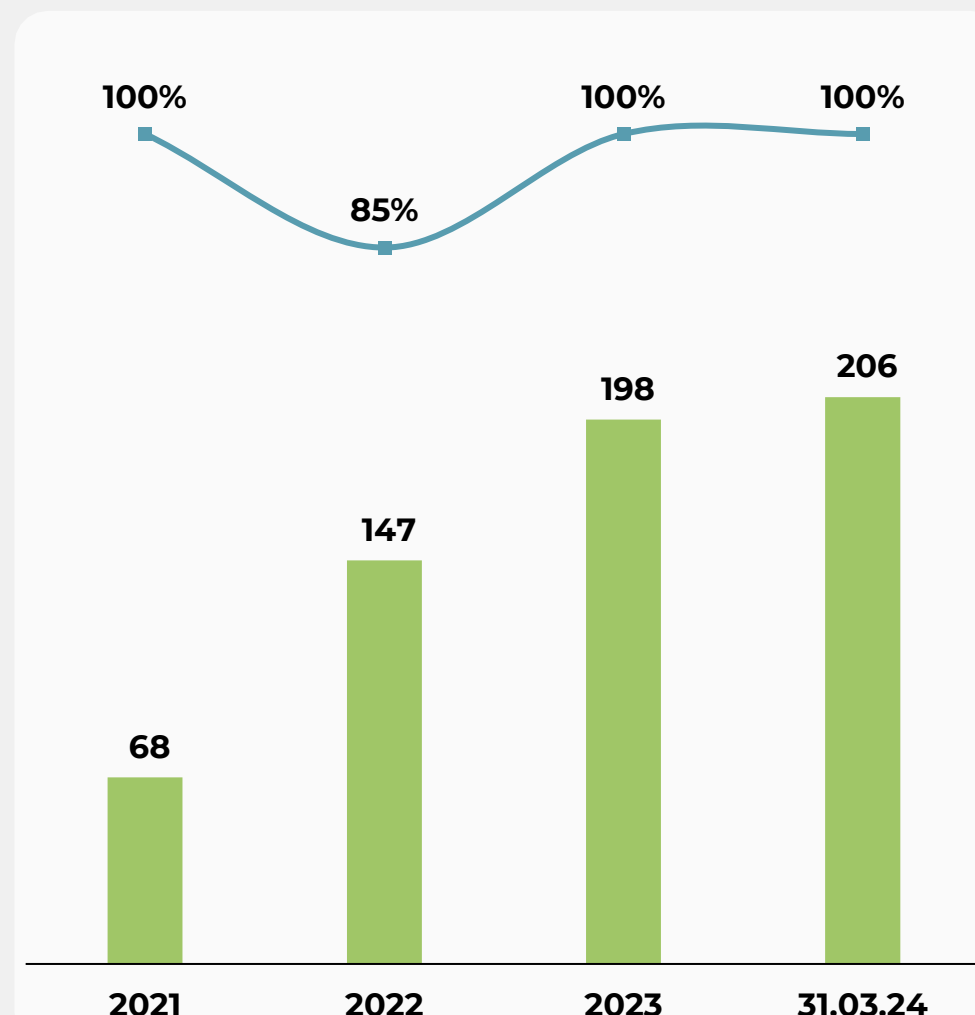
— Доля рынка, %



Аpollox Space наращивает объемы с опережением рынка

■ RR EBITDA на конец периода, млн руб.

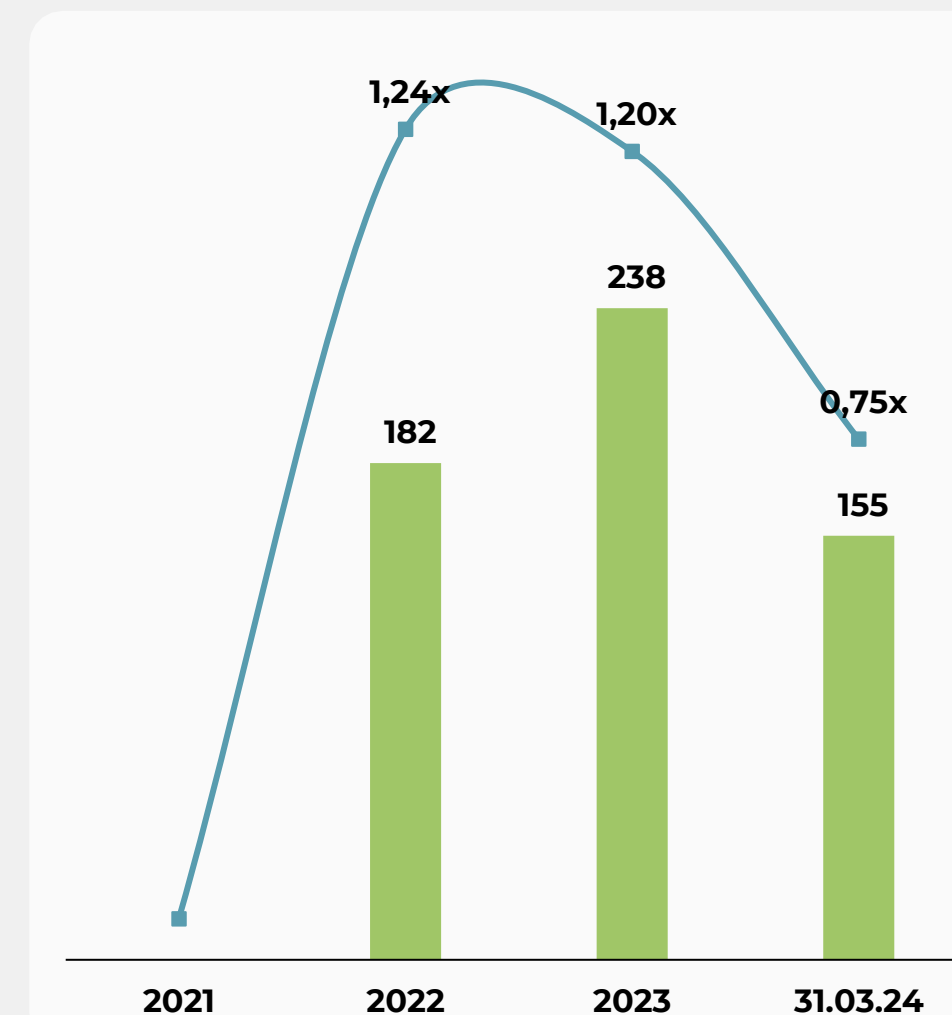
— заполняемость запущенных площадей на конец периода, %



Несмотря на кратный прирост площади под управлением Apollox Space сохраняет высокую заполняемость

■ Чистый Долг

— Чистый Долг / RR EBITDA



Исторически существенная часть новых инвестиций производилась за счет операционного потока. Долговая нагрузка на низком уровне.

# Прогнозные финансовые показатели действующего портфеля Apollox Space

На графиках представлены ожидаемые показатели только по действующему портфелю (площадки, которые подписаны с собственниками), без учета новых запусков.

**1 366** млн руб.

Операционный поток в ближайшие 3,5 года от действующих площадок

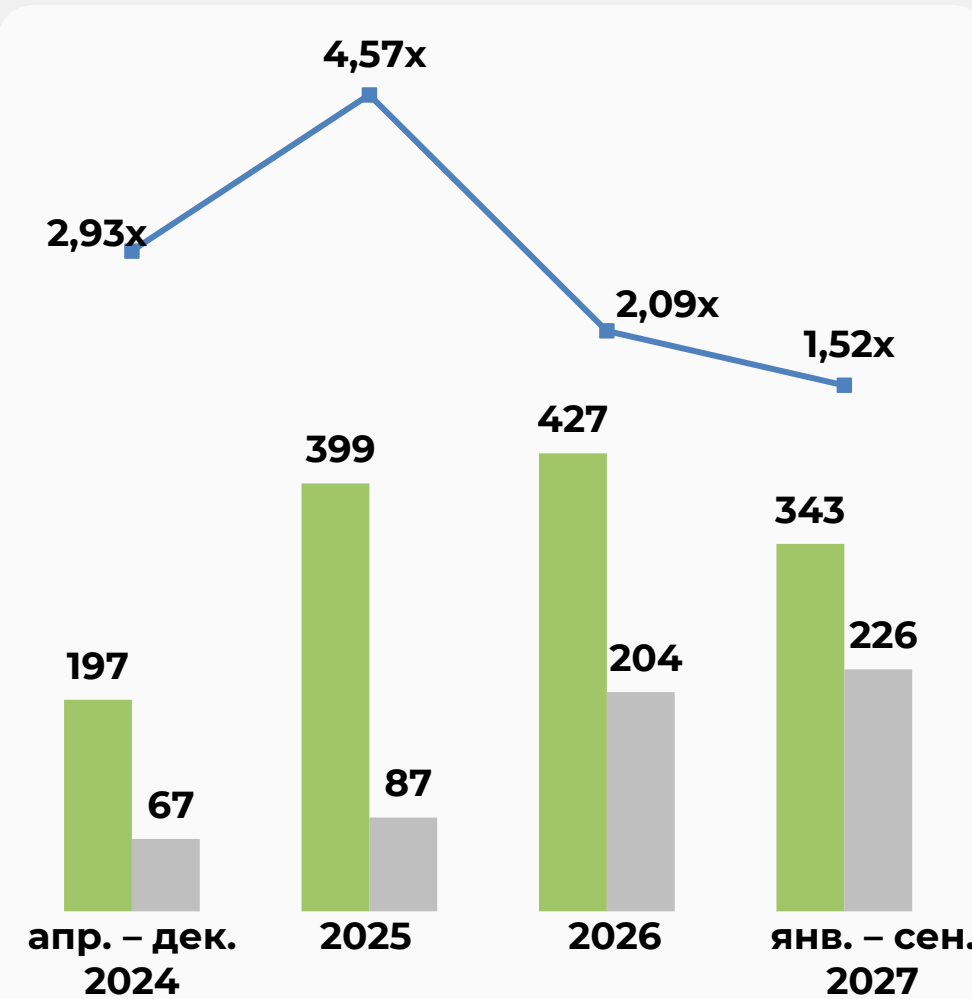
**585** млн руб.

Суммарный долг + проценты к погашению в ближайшие 3,5 года (включая полное погашение дебютного выпуска облигаций)\*

**2,34** x

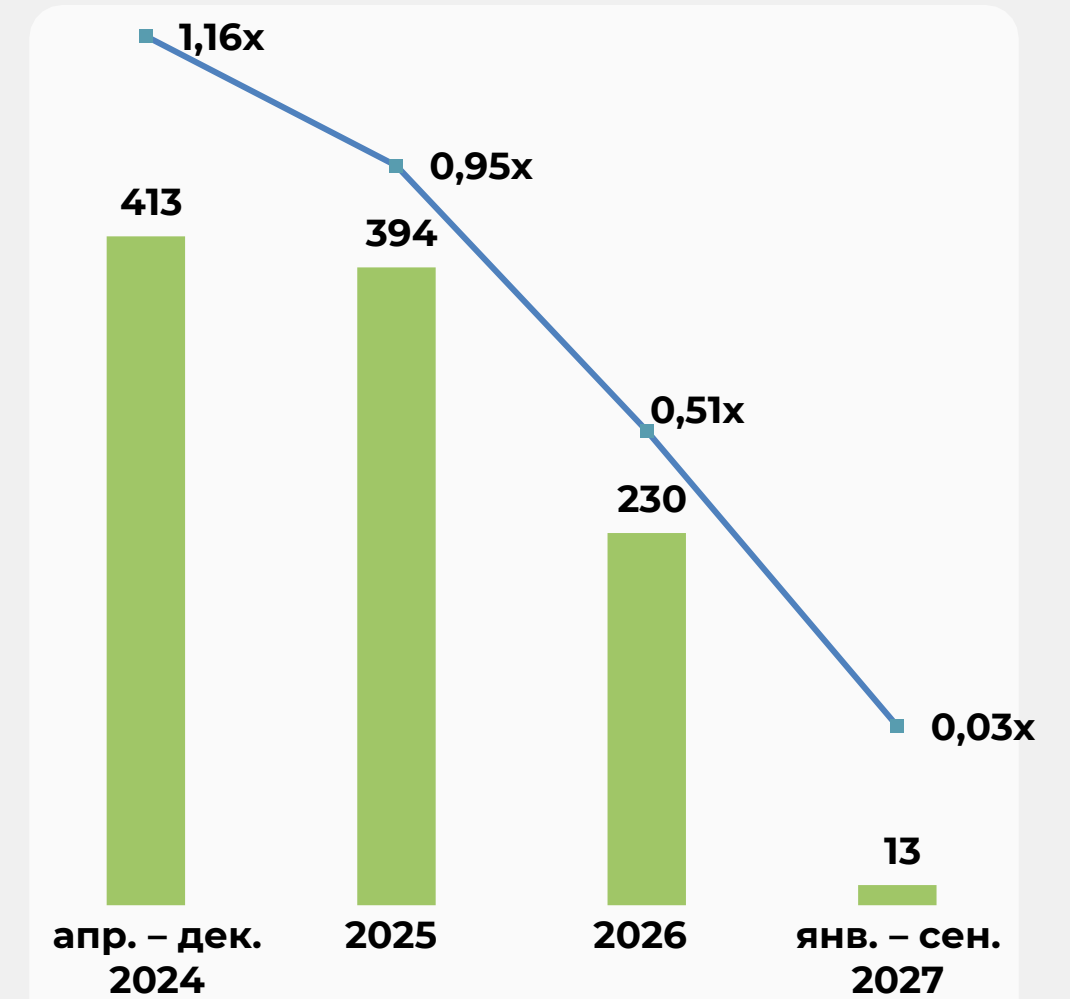
Отношение Операционного потока по действующим площадкам к Платежам по долговым обязательствам в ближайшие 3,5 года

- Платежи по долгу (тело + проценты), млн руб.\*\*
- Операционный поток, млн руб.
- Опер. поток / Платежи по долгу, млн руб.



Операционный поток Apollox Space покрывает все потребности по обслуживанию долга

- Долговой портфель на конец периода, млн руб.
- Долг / EBITDA RR



Комфортный уровень долговой нагрузки на всем сроке жизни облигаций

\* Расчет процентов к уплате основан на прогнозе ключевой ставки от ЦБ РФ

\*\* Включая купоны и амортизацию по дебютному выпуску облигаций

# Исторические финансовые показатели (РСБУ)

## Бухгалтерский Баланс

млн. руб.	2020	2021	2022	2023
Основные средства	0	453	1 713	1 978
Отложенные налоговые активы	1	135	442	520
Дебиторская задолженность	35	43	141	125
Денежные средства и денежные эквиваленты	13	59	1	80
Прочие активы	0	26	53	96
<b>Всего Активы</b>	<b>49</b>	<b>716</b>	<b>2 351</b>	<b>2 800</b>
Уставный и добавочный капитал	45	83	83	83
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(3)	(64)	(79)	(57)
<b>Всего Капитал и резервы</b>	<b>42</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>26</b>
Заемные средства	-	50	182	318
Отложенные налоговые обязательства	0	119	423	508
Кредиторская задолженность	7	26	343	452
Прочие обязательства	-	501	1 398	1 496
<b>Всего Обязательства</b>	<b>7</b>	<b>697</b>	<b>2 347</b>	<b>2 774</b>
<b>Всего Пассивы</b>	<b>49</b>	<b>716</b>	<b>2 351</b>	<b>2 800</b>

Согласно ФСБУ 25/2018 права по договорам аренды отражаются на балансе Аполлак Спэйс в Основных средствах (в виде ППА – право пользования активом)

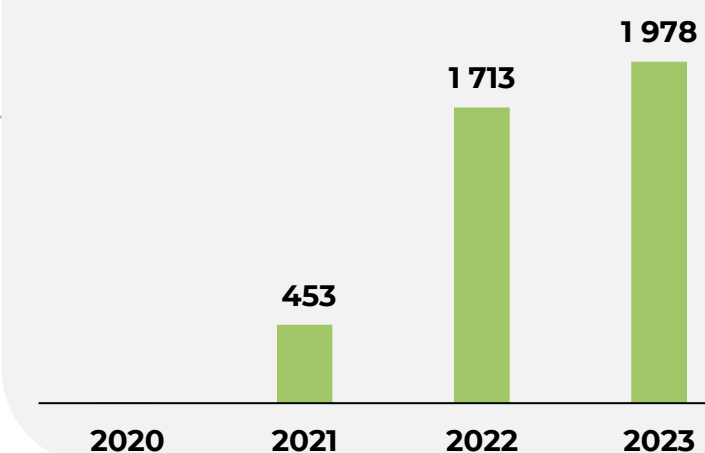
**Чистый долг** = [Заемные средства] минус [денежные средства]

Первый долг привлечен в 2022-м году на новые площадки.

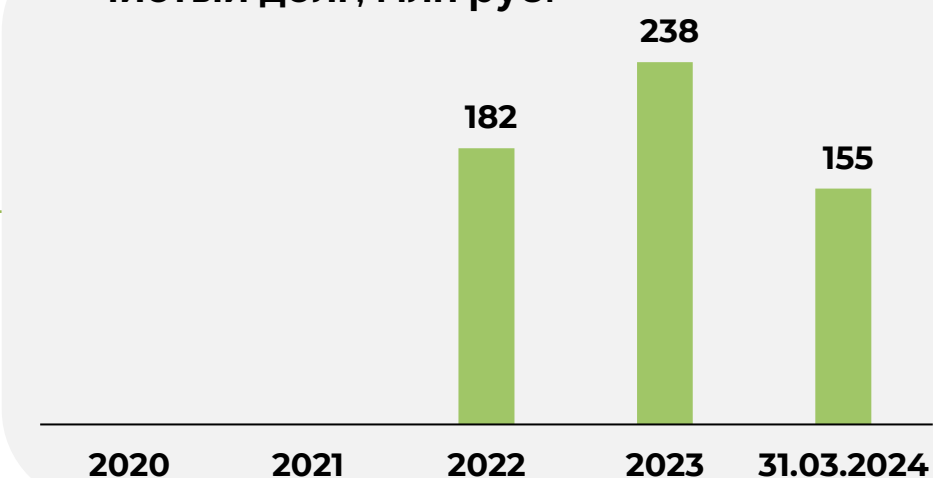
В 2023 г. рост бизнеса в основном за счет операционного потока без увеличения долговой нагрузки

Основной объем обязательств – будущие платежи за аренду, которые отражаются на балансе компании согласно ФСБУ 25/2018

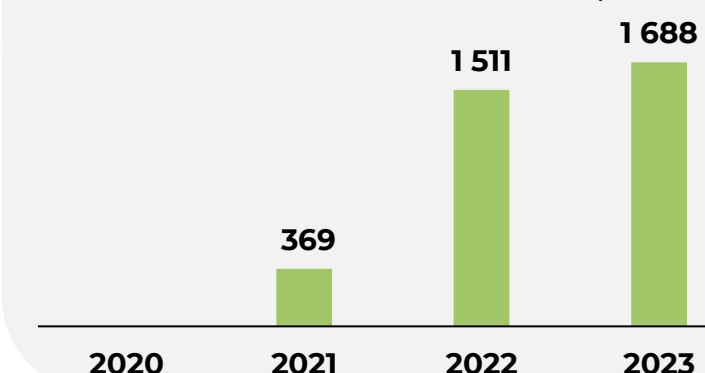
Основные средства, млн р.



Чистый долг, млн руб.



Будущие обязательства по договорам аренды, отраженные в составе обязательств компании, млн руб.

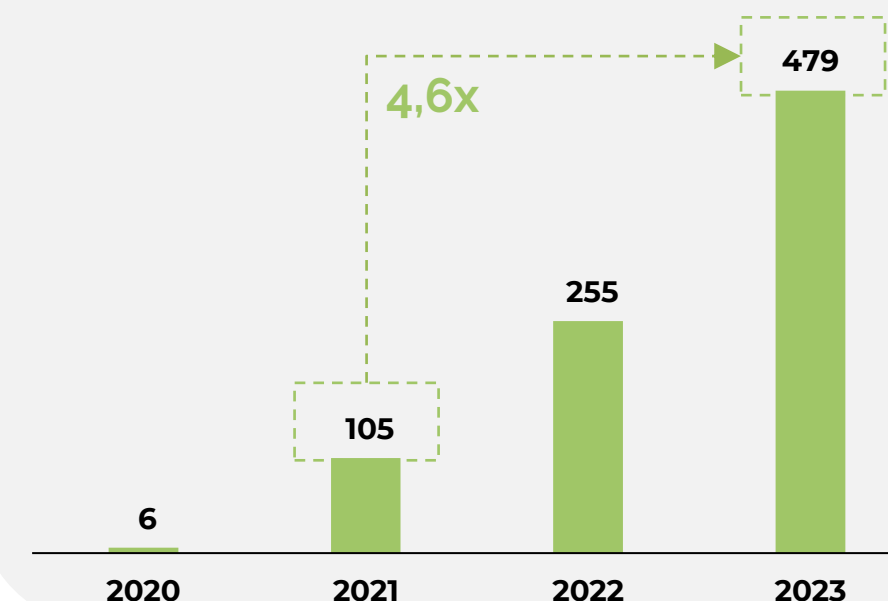


# Исторические финансовые показатели (РСБУ)

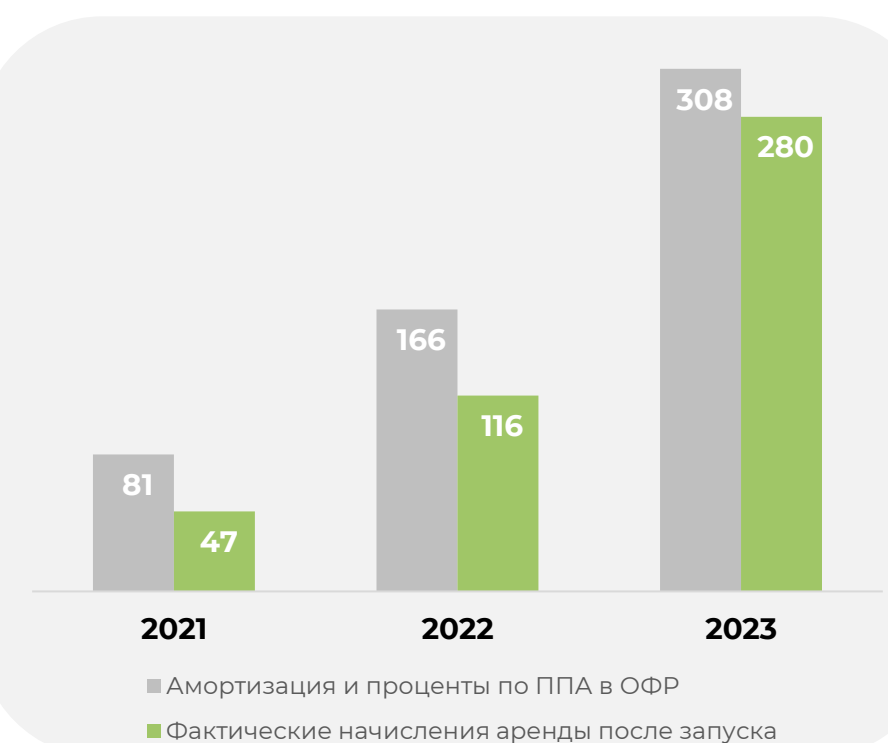
Отчет о финансовых результатах

млн руб.	2020	2021	2022	2023
<b>Выручка</b>	<b>6</b>	<b>105</b>	<b>255</b>	<b>479</b>
Себестоимость продаж	-	(105)	(119)	(254)
<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>6</b>	<b>(0)</b>	<b>136</b>	<b>225</b>
Коммерческие расходы	-	0	(11)	(20)
Управленческие расходы	(9)	(38)	(75)	(120)
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>(3)</b>	<b>(38)</b>	<b>51</b>	<b>84</b>
Проценты к получению	-	1	2	1
Проценты к уплате	-	(40)	(74)	(94)
Прочие доходы	-	3	5	84
Прочие расходы	(0)	(2)	(2)	(45)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>(3)</b>	<b>(76)</b>	<b>(19)</b>	<b>30</b>
Отложенный налог на прибыль	1	15	4	(8)
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>(3)</b>	<b>(61)</b>	<b>(15)</b>	<b>22</b>

Выручка, млн р.



По ФСБУ 25/2018 вместо арендных начислений в состав расходов включаются «бумажные» расходы в виде амортизации ППА и процентов по ППА, которые на старте аренды превышают размер фактических начислений по аренде.



# Контакты

## Клиентский блок ИК «Иволга Капитал»

**Елена Богданова**

+ 7 999 645 91 23

[bogdanova@ivolgacap.com](mailto:bogdanova@ivolgacap.com)

**Влада Матвеева**

+ 7 988 067 63 17

[v.matveeva@ivolgacap.com](mailto:v.matveeva@ivolgacap.com)

**Станислав Грицишин**

+7 916 813 04 04

[s.gricishin@ivolgacap.com](mailto:s.gricishin@ivolgacap.com)



# Важное заявление о прогнозах и об ограничении ответственности

Данный информационный материал подготовлен ООО ИК «Иволга Капитал» (далее также – «Организатор»), которое оказывает эмитенту содействие в организации маркетинговой кампании для создания необходимых условий

для привлечения инвесторов (потенциальных приобретателей ценных бумаг эмитента) в рамках оказания услуг по организации размещения выпуска эмиссионных ценных бумаг эмитента.

Настоящий информационный материал подготовлен исключительно в информационных целях. Несмотря на то, что ООО ИК «Иволга Капитал» применило все разумные меры, чтобы обеспечить точность и правильность содержащейся в данном информационном материале сведений, а также прилагало разумные усилия для получения информации из надежных, по мнению ООО ИК «Иволга Капитал», источников, ООО ИК «Иволга Капитал» не дает, прямо или косвенно, никаких заверений или гарантий, содержащихся в настоящем информационном материале. Специальных исследований, направленных на выявление фактов неполноты и недостоверности указанной информации, не проводилось. Никакая часть настоящего документа или факт опубликования информационного материала не могут служить основанием для какого-либо договора, обязательства или решения об инвестировании. Данный материал подготовлен исключительно в целях ознакомления получателей с информацией, способной помочь им при самостоятельной оценке вопросов, сделок или компаний (эмитентов), упомянутых в настоящем материале. Организатором не предоставляется никаких гарантий, явных или подразумеваемых, что информация или мнение, представленные в настоящем документе, являются справедливыми, точными, адекватными, полными или правильными.

Данный информационный материал не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией, офертой, предложением о продаже или предложением делать оферту о подписке на какие-либо ценные бумаги или их приобретении. Ни эмитент, ни его аффилированные лица или представители эмитента и Организатора не несут никакой ответственности (за действия по неосторожности или по иным основаниям) за убытки, возникшие каким-либо образом в результате использования настоящего материала либо его содержания, либо причиненные иным образом в связи с публикацией данного материала. Финансовые инструменты либо операции, упомянутые в данном документе, могут не соответствовать инвестиционному профилю инвестора. Определение соответствия финансового инструмента либо операции инвестиционным целям, инвестиционному горизонту и толерантности к риску является задачей инвестора.

Все перечисленные в данном материале заявления, не касающиеся факта, произошедшего в прошлом, могут считаться прогнозными заявлениями. В таких заявлениях, в связи с известными и не известными рисками, факторами неопределенности и иными факторами, находящимися вне контроля эмитента и/или Организатора, фактические результаты могут существенно отличаться от прогнозируемых. Данные прогнозные заявления основаны на много-численных презумпциях относительно нынешней и будущей бизнес-стратегии эмитента и среды, в которой ожидается ведение эмитентом деятельности в будущем. По своей природе прогнозные заявления связаны с рисками и факторами неопределенности, зависящими от обстоятельств, которые могут возникнуть или не возникнуть в будущем. Прогнозные заявления делаются на дату составления настоящего материала и эмитент категорически отрицает наличие любых обязательств по обновлению или пересмотру прогнозных заявлений, сделанных в настоящем документе, для отражения связанных с возникновением таких обстоятельств изменений в ожиданиях или перемен в условиях или обстоятельствах, на которых основаны эти прогнозные заявления.

Информация, содержащаяся в данном информационном материале, предоставляется по состоянию на дату составления настоящего документа, отражает субъективное мнение исследователей (специалистов ООО ИК «Иволга Капитал») и может быть изменена в любое время без предварительного уведомления. Организатор также не предоставляет гарантий, что информация о бизнесе, финансовом состоянии, перспективах, кредитоспособности, статусе или о иных положениях эмитента на дату после публикации информационного материала будет являться актуальной. Ни эмитент, ни Организатор, ни кто-либо из официальных представителей, сотрудников сторон или консультантов не несут обязательств в отношении дополнения, изменения, обновления или пересмотра любой информации, представленной в составе настоящего материала. Необходимо принимать во внимание, что доход от инвестирования в определенные ценные бумаги или иные финансовые инструменты, если таковой имеет место, может варьироваться, а стоимость этих ценных бумаг и иных финансовых инструментов может повышаться или понижаться. Колебание курсов иностранных валют может оказать неблагоприятное влияние на курс, стоимость и доходность определенной ценной бумаги и иного финансового инструмента, упомянутых в настоящем документе. ООО ИК «Иволга Капитал» не несет ответственности перед инвестором за финансовые потери, являющиеся результатом изменения рыночных котировок, изменения курса валют, дефолта эмитента ценных бумаг и иных рыночных факторов.

Для получения дополнительной информации об эмитенте ценных бумагах, упомянутом(-ых) в настоящем информационном материале, необходимо обратиться в ООО ИК «Иволга Капитал».