

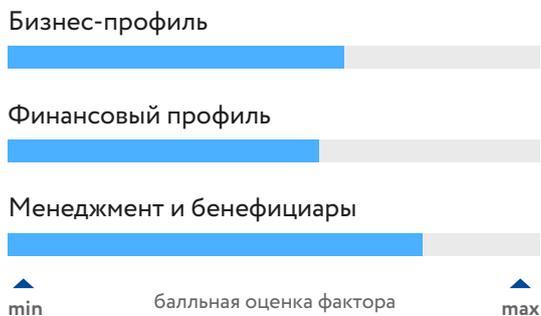
НКР присвоило АО «ГЛОРАКС» кредитный рейтинг BBB+.ru со стабильным прогнозом

Структура рейтинга

БОСК ¹	bbb+
ОСК	bbb+.ru
Внешнее влияние	—
Кредитный рейтинг	BBB+.ru
Прогноз	стабильный

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК



Рейтинговое агентство НКР присвоило АО «ГЛОРАКС» (далее — «Глоракс», «компания») кредитный рейтинг **BBB+.ru** со стабильным прогнозом.

Резюме

- «Глоракс» стабильно удерживает умеренно высокие позиции на ключевом рынке присутствия, который характеризуется высоким уровнем доходов населения и спросом на первичную недвижимость при умеренной диверсификации потребителей.
- Давление на оценку бизнес-профиля компании оказывает возможное замедление темпов роста первичного рынка жилья в России, вызванное снижением доступности жилья, окончанием части льготных ипотечных программ и высоким уровнем ключевой ставки.
- Финансовый профиль характеризуется сильными показателями ликвидности и рентабельности. Давление на оценку финансового профиля оказывает существенная долговая нагрузка и слабая оценка структуры фондирования.
- НКР положительно оценивает прозрачность и устойчивость структуры бенефициаров компании, качество системы управления и стратегии.

Информация о рейтингуемом лице

АО «ГЛОРАКС» — материнская компания российской девелоперской группы GlogaX. Строит жильё классов комфорт и премиум в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Москве, Казани и Нижнем Новгороде. Входит в тройку ведущих застройщиков Санкт-Петербурга по вводу площадей на конец 2024 года.

Ведущий рейтинговый аналитик:

Андрей Пискунов
andrey.piskunov@ratings.ru

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млрд руб.	2023 г.	2024 г.
Выручка	13,7	31,7
OIBDA ²	3,8	8,8
Чистая прибыль	0,5	1,4
Активы, всего	60,5	74,9
Совокупный долг	38,3	51,0
Собственный капитал	1,1	2,4

² Прибыль от продаж (операционная прибыль) до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов

Источники: отчётность компании по МСФО; расчёты НКР

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: bbb+

Умеренно высокие позиции на основном рынке и экспансия в регионы

Оценка бизнес-профиля «Глоракса» принимает во внимание ведущие позиции компании на рынке жилья Санкт-Петербурга. Компания также строит жильё в ряде крупных городов страны, включая Москву, Казань и Нижний Новгород, а также в Ленинградской области. Для нынешних рынков присутствия «Глоракса» характерны высокий среднедушевой доход. Дальнейшая диверсификация деятельности компании охватывает Ярославль, Владимир, Омск, Мурманск и Тулу.

Портфель текущих проектов «Глоракса» составляет 5 065 тыс. м². Компания занимает третье место среди застройщиков на рынке Санкт-Петербурга по вводу площадей. «Глоракс» обладает значительным земельным банком (около 6 млн м²). Компания сохраняет невысокую концентрацию поставщиков и незначительную концентрацию активов. Централизованная система закупок позволяет сдерживать рост операционных расходов. За счёт комплексного развития территорий компания получает возможность

существенно увеличивать площади реализуемых проектов.

Волатильность рынков присутствия оценивается как средняя: за последние 10 лет на основном рынке присутствия (в Санкт-Петербурге) было два значительных снижения объёмов строительства и цен на недвижимость (около 20%).

Агентство отмечает, что негативное влияние на потенциал роста жилищного строительства в настоящий момент оказывают продолжающееся снижение доступности жилья, неопределённость в отношении сохранившихся ипотечных программ с господдержкой и высокий уровень ключевой процентной ставки. НКР полагает, что ослабление спроса на новое жильё в первую очередь отразится на более мелких игроках, которые не смогут гибко управлять операционными процессами, и ещё больше консолидирует отрасль вокруг крупных девелоперов.

Существенная долговая нагрузка при высокой рентабельности

Долговая нагрузка компании оценивается как существенная, что вместе с показателями обслуживания долга оказывает сдерживающее влияние на оценку финансового профиля.

Рост долга в 2023–2024 годах обусловлен увеличением масштабов операционной деятельности. Отношение OIBDA к совокупному долгу (учитывая корректировки НКР в отношении денежных средств на эскроу-счетах) за 2024 год равнялось 5,9. Агентство ожидает, что по итогам 2025 года долговая нагрузка компании составит около 6.

Покрытие процентных расходов операционной прибылью (OIBDA) в 2023–2024 годах не превышало 1,2, в 2025 году ожидается рост показателя до 1,8 в связи с увеличением OIBDA и стабилизацией процентных расходов.

Позитивное влияние на оценку финансового профиля компании оказывают высокие показатели ликвидности с учётом неиспользованных остатков открытых кредитных линий банков, срок доступности которых превышает 2 года.

Оценку финансового профиля также поддерживают высокие показатели рентабельности компании. Рентабельность по OIBDA за 2024 год составила 28%, тогда как рентабельность активов по чистой прибыли равнялась 2%. В 2025 году НКР прогнозирует сохранение первого показателя рентабельности и роста второго до 5%.

Доля капитала в объёме скорректированных активов на конец 2024 года составляла 3%, а по итогам 2025 года ожидается увеличение до 6%. Низкая доля капитала в структуре фондирования оказывает сдерживающее влияние на оценку финансового профиля.

Низкий уровень акционерных рисков при высоком качестве корпоративного управления

Агентство оценивает уровень акционерных рисков «Глоракса» как низкий, акционерная структура полностью раскрыта.

При этом НКР положительно оценивает систему корпоративного управления компании, которая включает совет директоров с независимыми участниками и комитеты по аудиту и рискам, стратегии, номинациям и вознаграждениям.

«Глоракс» с 2024 года начал готовить консолидированную отчётность по МСФО на полугодовой основе. Система управления рисками регламентирована в умеренной степени. Детализированная финансовая модель компании оценивается НКР как реалистичная. Кроме того, компания поддерживает высокую платёжную дисциплину и размещает публичный долг с 2022 года.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МОДИФИКАТОРОВ

Стресс-тестирование в условиях негативных рыночных тенденций (макрофинансовый стресс, негативные события в девелоперской отрасли) не оказало существенного влияния на уровень БОСК компании.

С учётом влияния модификаторов ОСК установлена на уровне bbb+.ru.

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

НКР не учитывает вероятность экстраординарной поддержки со стороны ключевого бенефициара.

Кредитный рейтинг АО «ГЛОРАКС» присвоен на уровне BBB+.ru.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга или улучшению прогноза могут привести снижение расходов на обслуживание долга, расширение программ субсидированной ипотеки, рост степени готовности объектов и раскрытие эскроу-счетов по ним, увеличение доли капитала в структуре фондирования компании.

Кредитный рейтинг может быть снижен, или прогноз может быть ухудшен в случае существенного роста долговой нагрузки и ухудшения качества обслуживания долга, снижения рентабельности и ликвидности.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

При присвоении кредитного рейтинга АО «ГЛОРАКС» использовались [Методология присвоения кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации нефинансовым компаниям, Основные понятия, используемые обществом с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» в методологической и рейтинговой деятельности](#), и [Оценка внешнего влияния при присвоении кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации](#). Кредитный рейтинг присвоен по национальной рейтинговой шкале.

Присвоение кредитного рейтинга и определение прогноза по кредитному рейтингу основываются на информации, предоставленной АО «ГЛОРАКС», а также на данных и материалах, взятых из публичных источников.

Фактов и событий, позволяющих усомниться в корректности и достоверности предоставленных данных, зафиксировано не было. Кредитный рейтинг присваивается впервые и является запрошенным, АО «ГЛОРАКС» принимало участие в процессе присвоения кредитного рейтинга.

Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ожидается не позднее одного года с даты публикации настоящего пресс-релиза.

НКР не оказывало АО «ГЛОРАКС» дополнительных услуг.

Конфликтов интересов в процессе присвоения кредитного рейтинга и определения прогноза по кредитному рейтингу АО «ГЛОРАКС» зафиксировано не было.

© 2025 ООО «НКР».
Ограничение
ответственности

Все материалы, автором которых выступает Общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» (далее – ООО «НКР»), являются интеллектуальной собственностью ООО «НКР» и/или его лицензиаров и защищены законом. Представленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#) информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Вся информация о присвоенных ООО «НКР» кредитных рейтингах и/или прогнозах по кредитным рейтингам, предоставленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#), получена ООО «НКР» из источников, которые, по его мнению, являются точными и надёжными. ООО «НКР» не осуществляет проверку представленной информации и не несёт ответственности за достоверность и полноту информации, предоставленной контрагентами или связанными с ними третьими лицами.

ООО «НКР» не несёт ответственности за любые прямые, косвенные, частичные убытки, затраты, расходы, судебные издержки или иного рода убытки или расходы (включая недополученную прибыль) в связи с любым использованием информации, автором которой является ООО «НКР».

Любая информация, являющаяся мнением кредитного рейтингового агентства, включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, является актуальной на момент её публикации, не является гарантией получения прибыли и не служит призывом к действию, должна рассматриваться исключительно как рекомендация для достижения инвестиционных целей.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам отражают мнение ООО «НКР» относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства (кредитоспособность, финансовая надёжность, финансовая устойчивость) и/или относительно кредитного риска его отдельных финансовых обязательств или финансовых инструментов рейтингуемого лица на момент публикации соответствующей информации.

Воспроизведение и распространение информации, автором которой является ООО «НКР», любым способом и в любой форме запрещено, кроме как с предварительного письменного согласия ООО «НКР» и с учётом согласованных им условий. Использование указанной информации в нарушение указанных требований запрещено.

Любая информация, размещённая [на сайте ООО «НКР»](#), включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, аналитические обзоры и материалы, методологии, запрещена к изменению, ранжированию.

Содержимое не может быть использовано для каких-либо незаконных или несанкционированных целей или целей, запрещённых законодательством Российской Федерации.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам доступны [на официальном сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#).