

НКР подтвердило кредитный рейтинг ПАО «ГЛОРАКС» на уровне ВВВ+.ru, прогноз изменён на позитивный

Структура рейтинга

БОСК ¹	bbb+
ОСК	bbb+.ru
Внешнее влияние	—
Кредитный рейтинг	ВВВ+.ru
Прогноз	позитивный

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК

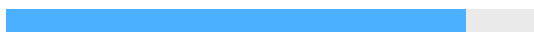
Бизнес-профиль



Финансовый профиль



Менеджмент и бенефициары



▲ min балльная оценка фактора max ▲

Рейтинговое агентство НКР подтвердило кредитный рейтинг ПАО «ГЛОРАКС» (далее — «Глоракс», «компания») на уровне ВВВ+.ru и изменило прогноз по кредитному рейтингу со стабильного на позитивный.

Резюме

- Позитивный прогноз отражает вероятность повышения кредитного рейтинга компании вследствие улучшения корпоративного управления, усиления рыночных позиций компании, повышения оценок финансового профиля.
- «Глоракс» стабильно удерживает сильные позиции на рынке жилищного строительства в основном регионе присутствия, который характеризуются 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 без ипотеки, окончанием части льготных ипотечных программ и высоким уровнем ключевой ставки.
- Финансовый профиль характеризуется высокими показателями ликвидности и рентабельности. Давление на оценку финансового профиля оказывает существенная долговая нагрузка.
- НКР положительно оценивает прозрачность и устойчивость структуры бенефициаров компании, качество системы управления и стратегии.

Информация о рейтингуемом лице

ПАО «ГЛОРАКС» — федеральный девелопер, строящий объекты жилой недвижимости классов комфорт и бизнес в 11 регионах РФ, включая Санкт-Петербург, Москву, Казань, Нижний Новгород и Владивосток. Рыночная стоимость портфеля проектов компании на 30.06.2025 г. оценивается в 125,3 млрд рублей, земельный банк составляет 5,4 млн м².

Ведущий рейтинговый аналитик:

Андрей Пискунов

andrey.piskunov@ratings.ru

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млрд руб.	2024 г.	2025 г.
Выручка	32	41
OIBDA ²	9	12
Чистая прибыль	1	3
Активы, всего	75	130
Совокупный долг	48	69
Собственный капитал	2	7

² 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+

Сильные позиции на основном рынке и экспансия в регионы

Сильная оценка бизнес-профиля «Глоракса» обусловлена усилением рыночных позиций компании по итогам 2025 года, что отразилось в изменении прогноза по кредитному рейтингу. Компания является лидером на рынке жилья Санкт-Петербурга, а также строит жильё в ряде крупных городов страны, включая Москву, Казань, Нижний Новгород и Владивосток. Портфель текущих проектов составляет 5 065 тыс. м². Общая площадь проектов компании составляет свыше 8 млн м².

Устойчивость рыночных позиций компании поддерживается высокой долей законтрактованной выручки, однако давление на оценку субфактора оказывает подверженность рынка резким изменениям. 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 без ипотеки, неопределённость в отношении сохранившихся ипотечных программ с господдержкой и сохраняющийся высокий уровень ключевой процентной ставки.

Дополнительную поддержку оценке бизнес-профиля оказывает субфактор «География рынков». Компания существенно диверсифицировала структуру продаж в 2025 году. Для всех нынешних рынков присутствия «Глоракса» характерны высокий средний доход и концентрация платёжеспособного населения. Дальнейшая диверсификация охватывает Ярославль, Владимир, Омск, Мурманск, Владивосток и Тулу.

Диверсификация потребителей оценивается выше среднего. Продукция компании занимает существенную долю в потреблении домохозяйств при умеренном разнообразии ассортимента.

Оценка субфактора «Ключевые активы» находится ниже среднего уровня из-за отсутствия у компании собственных производственных активи-

вов. Бизнес-модель «Глоракса» основана на работе с локальными производителями и поставщиками. Вместе с тем централизованная система закупок позволяет сдерживать рост операционных расходов.

Дополнительную поддержку оценке бизнес-профиля оказывает низкая концентрация факторов производства. Доля крупнейшего объекта в структуре продаж не превышает 7%.

Существенная долговая нагрузка при высокой рентабельности

Высокие оценки ликвидности и рентабельности поддерживают оценку финансового профиля «Глоракса», несмотря на существенную долговую нагрузку.

Долг компании в абсолютном выражении рос в 2024–2025 годах, при этом повышение долговой нагрузки было (отношения совокупного долга к OIBDA) было более сдержанным. Совокупный долг компании увеличился с 48,2 млрд руб. в 2024 году до 68,5 млрд руб. в 2025 году. Одновременно показатель OIBDA повысился с 8,6 млрд руб. до 11,5 млрд руб. по мере увеличения масштабов операционной деятельности. Это позволило сдерживать рост долговой нагрузки с учётом корректировок НКР в отношении денежных средств на эскроу-счетах на уровне 5,9 по итогам 2025 года по сравнению с 5,6 за 2024 год. Агентство ожидает, что по итогам 2026 года долговая нагрузка компании составит около 6.

Покрытие процентных расходов операционной прибылью (OIBDA) в 2024–2025 годах не превышало 1,2, в 2026 году ожидается рост показателя до 1,3 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. Денеж-

ные средства покрывали текущие обязательства на 98% в 2025 году и будут покрывать на 144% в 2026 году.

Оценку финансового профиля также поддерживают высокие показатели рентабельности компании. Рентабельность по OIBDA за 2025 год составила 28%, тогда как рентабельность активов по чистой прибыли равнялась 3%. В 2026 году НКР прогнозирует сохранение текущих уровней.

Доля капитала в объёме скорректированных активов на конец 2025 года составляла 5%, а по итогам 2025 года ожидается увеличение до 7%. 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. В 2025 году компания разместила 10,1% акций в свободном обращении.

НКР положительно оценивает изменения в системе корпоративного управления компании, сделанные в ходе подготовки к первичному размещению (IPO), что также нашло отражение в изменении прогноза по кредитному рейтингу. Совет директоров компании был расширен за счёт добавления независимых директоров (4 из 7), также созданы три комитета при совете директоров, возглавляемые независимыми директорами. Дополнительной регламентации подверглись политика по управлению рисками, политика в области инсайдерской информации. Компания запустила сайт для инвесторов, где регулярно публикует корпоративные новости, квартальные операционные результаты и годовые/полугодовые финансовые результаты и раскрывает другую существенную информацию. Все строящиеся объекты компании застрахованы, что является неотъемлемой частью предоставления банковского финансирования.

Детализированная финансовая модель компании оценивается НКР как реалистичная. Кроме того, компания поддерживает высокую платёжную дисциплину и размещает публичный долг с 2021 года. «Глоракс» с 2024 года начал готовить консолидированную отчётность по МСФО на полугодовой основе.

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 ПАО «ГЛОРАКС» подтвержден на уровне BBB+.ru.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга могут привести дальнейшее улучшения корпоративного управления, усиление рыночных позиций компании, повышение оценок финансового профиля.

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

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Полное наименование рейтингуемого лица	Публичное акционерное общество «ГЛОРАКС»
Сокращённое наименование рейтингуемого лица	ПАО «ГЛОРАКС»
Страна регистрации рейтингуемого лица	Россия
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) рейтингуемого лица	9729387137

При присвоении кредитного рейтинга ПАО «ГЛОРАКС» использовались [Методология присвоения кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации нефинансовым компаниям](#) с целью определения оценки собственной кредитоспособности рейтингуемого лица и присвоения уровня кредитного рейтинга нефинансовым компаниям; [Основные понятия, используемые обществом с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» в методологической и рейтинговой деятельности](#), с целью применения рейтинговых шкал и приведённых в документе определений основных терминов и понятий; [Оценка внешнего влияния при присвоении кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации](#) с целью применения принципа оценки фактора «Внешнее влияние» для конкретной категории рейтингуемого лица. Кредитный рейтинг присвоен по национальной рейтинговой шкале.

Кредитный рейтинг ПАО «ГЛОРАКС» был впервые опубликован 15.04.2025 г.

Присвоение кредитного рейтинга и определение прогноза по кредитному рейтингу основываются на информации, предоставленной ПАО «ГЛОРАКС», а также на данных и материалах, взятых из публичных источников. Рейтинговый анализ был проведён с использованием консолидированной финансовой отчётности по МСФО на 31.12.2025 г.

Фактов и событий, позволяющих усомниться в корректности и достоверности предоставленных данных, зафиксировано не было. Кредитный рейтинг является запрошенным, ПАО «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 ПАО «ГЛОРАКС» дополнительных услуг.

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

© 2026 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](#).