

НКР подтвердило кредитный рейтинг ЗАО «КРАУС-М» на уровне ВВ+.ru, прогноз — стабильный

Структура рейтинга

БОСК ¹	bb+
ОСК	bb+.ru
Внешнее влияние	—
Кредитный рейтинг	ВВ+.ru
Прогноз	стабильный

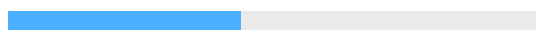
¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК

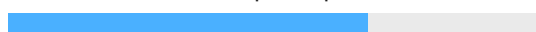
Бизнес-профиль



Финансовый профиль



Менеджмент и бенефициары



▲ min балльная оценка фактора max ▲

Рейтинговое агентство НКР подтвердило кредитный рейтинг **ЗАО «КРАУС-М»** (далее также «компания») на уровне **ВВ+.ru**; прогноз по кредитному рейтингу остался **стабильным**.

Резюме

- Устойчивые рыночные позиции компании на ключевом рынке присутствия — рынке офисной недвижимости в Москве, высокая доля основных средств в структуре активов и умеренная концентрация ключевых активов позитивно влияют на оценку бизнес-профиля ЗАО «КРАУС-М».
- Оценку бизнес-профиля сдерживают небольшая доля рынка, занимаемая компанией, и ограниченная диверсификация потребителей.
- Финансовый профиль оценивается ниже среднего в связи с высокой долговой нагрузкой, низким уровнем обслуживания долга и невысокой ликвидностью.
- Позитивное влияние на оценку финансового профиля оказывают хорошие показатели рентабельности и преобладание собственного капитала в структуре фондирования.
- Компания характеризуется низкими акционерными рисками и прозрачной структурой владения, положительной кредитной историей и платёжной дисциплиной, приемлемым качеством управления и финансовой отчётности, учитывая формирование регулярной консолидированной отчётности по МСФО.
- НКР в настоящее время не учитывает в структуре рейтинга вероятность экстраординарной поддержки со стороны материнской структуры, оценка собственной кредитоспособности (ОСК) компании повышена в связи с улучшением оценок бизнес-профиля и качества корпоративного управления.

Информация о рейтингуемом лице

ЗАО «КРАУС-М» с 2001 года работает на московском рынке аренды и управления коммерческой, преимущественно офисной недвижимостью, расположенной в четырёх объектах (классов А, В и С), которые находятся в собственности компании.

Ведущий рейтинговый аналитик:
Александр Диваков
alexander.divakov@ratings.ru

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млн руб.	2023 г.	2024 г.	I пол. 2024 г.	I пол. 2025 г.
Выручка	500	652	285	303
OIBDA ²	-60	27	-30	10
Чистая прибыль	335	526	-72	-25
Активы, всего	9 418	10 691	9 486	10 652
Совокупный долг	1 166	1 166	1 166	1 166
Собственный капитал	7 014	7 640	6 942	7 615

² Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов, скорректированная на прочие доходы и расходы, которые, по мнению агентства, носят разовый характер

Источники: отчётность компании по МСФО; расчёты НКР

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: bb+

Устойчивые рыночные позиции при небольшой доле рынка

Устойчивые рыночные позиции компании на ключевом рынке присутствия — рынке офисной недвижимости в Москве, высокая доля основных средств в структуре активов и умеренная концентрация ключевых активов позитивно влияют на оценку бизнес-профиля ЗАО «КРАУС-М». Вместе с тем небольшая доля рынка, занимаемая компанией, и ограниченная диверсификация потребителей сдерживают оценку.

Компания занимает около 0,2% рынка сдачи в аренду офисной недвижимости в Москве. НКР принимает во внимание хороший потенциал роста рынка офисной недвижимости и наблюдающийся последние 3 года существенный рост инвестиций в этот сегмент, а также высокий спрос на арендные площади: место ушедших иностранных компаний занимают крупные столичные и региональные организации, государственные корпорации и институты.

Оценка бизнес-профиля компании учитывает высокую (более 90%) загрузку арендуемой недвижимости и преимущественно краткосрочный характер контрактов с пролонгацией на после-

дующие периоды. НКР отмечает, что в последние годы «Краус-М» периодически реализует недвижимость, приобретённую в инвестиционных целях.

Высокая долговая нагрузка при умеренной рентабельности

Оценка финансового профиля ЗАО «КРАУС-М» обусловлена высокой долговой нагрузкой, средним уровнем обслуживания долга и отрицательной рентабельностью за 12 месяцев, завершившихся 30.06.2025 г. Отношение совокупного долга к OIBDA за этот период составило 17,5.

Коэффициент качества обслуживания долга — покрытие процентных платежей операционной прибылью (OIBDA) — составил 0,7 за 12 месяцев по 30.06.2025 г. Процентные платежи компания погашает также за счёт средств от реализации инвестиционной недвижимости, которая не участвует в операционной деятельности

Рентабельность по OIBDA значительно улучшилась и составила 10% за 12 месяцев по 30.06.2025 г., в предыдущий период значение было отрицательным.

Агентство отмечает невысокий уровень абсолютной ликвидности ЗАО «КРАУС-М»: отношение денежных средств к текущим обязательствам

составляло всего 3%. При этом у компании высокие показатели текущей ликвидности — отношение ликвидных активов к текущим обязательствам — более 450%.

Позитивное влияние на оценку финансового профиля оказывает структура фондирования, более 70% в которой представлено собственным капиталом ЗАО «КРАУС-М».

Низкие акционерные риски, при недостаточной детализации стратегии компании

Акционерные риски ЗАО «КРАУС-М» оцениваются как минимальные, учитывая прозрачность структуры активов ключевого бенефициара. Акционерных конфликтов не выявлено.

Качество корпоративного управления оценивается как приемлемое: компания раскрывает отчётность по МСФО не реже двух раз в год; действует совет директоров, в котором, однако, нет независимых участников. Практика необоснованных сделок со связанными сторонами отсутствует. Степень детализации стратегии и горизонт планирования улучшаются, однако по-прежнему оцениваются на умеренном уровне, финансовая модель компании базируется на работе с краткосрочными договорами аренды.

Управление операционными рисками оценивается незначительно выше среднего по рынку, учитывая недостаточную регламентацию управления рисками.

ЗАО «КРАУС-М» имеет долгосрочную (более пяти лет) положительную кредитную историю, а также положительную платёжную дисциплину по уплате как налоговых, так и иных обязательств.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МОДИФИКАТОРОВ

Стресс-тестирование в условиях негативных рыночных тенденций (снижение спроса и ставок аренды на ключевом рынке присутствия ЗАО «КРАУС-М») не оказало существенного влияния на уровень БОСК компании.

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

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

НКР не учитывает вероятность экстраординарной поддержки со стороны ключевых бенефициаров, так как на текущий момент оценить её вероятный уровень не представляется возможным в связи с отсутствием информации для определения кредитного качества ключевого бенефициара.

Кредитный рейтинг ЗАО «КРАУС-М» соответствует ОСК и установлен на уровне BB+.ru

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга могут привести снижение долговой нагрузки и повышение запаса прочности по обслуживанию долга, улучшение рентабельности, регламентация управления рисками и документов, определяющих стратегию компании.

К снижению кредитного рейтинга или ухудшению прогноза по нему могут привести снижение ставок аренды, рост операционных расходов и увеличение свободных площадей.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Полное наименование рейтингуемого лица	закрытое акционерное общество «КРАУС-М»
Сокращённое наименование рейтингуемого лица	ЗАО «КРАУС-М»
Страна регистрации рейтингуемого лица	Россия
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) рейтингуемого лица	7717127797

При присвоении кредитного рейтинга ЗАО «КРАУС-М» 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 ЗАО «КРАУС-М» был впервые опубликован 12.12.2024 г.

Присвоение кредитного рейтинга и определение прогноза по кредитному рейтингу основываются на информации, предоставленной ЗАО «КРАУС-М», а также на данных и материалах, взятых из публичных источников. Рейтинговый анализ был проведён с использованием консолидированной финансовой отчётности по МСФО, составленной на 30.06.2025 г.

Фактов и событий, позволяющих усомниться в корректности и достоверности предоставленных данных, зафиксировано не было. Кредитный рейтинг является запрошенным, ЗАО «КРАУС-М» 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.

НKR не оказывало ЗАО «КРАУС-М» дополнительных услуг.

Конфликтов интересов в процессе присвоения кредитного рейтинга и определения прогноза по кредитному рейтингу ЗАО «КРАУС-М» зафиксировано не было.

© 2025 ООО «НKR».
Ограничение
ответственности

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

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

ООО «НKR» 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 «НKR».

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

Любая информация, размещённая [на сайте ООО «НKR»](#), 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 «НKR» в сети Интернет](#).