

АКРА ПОДТВЕРДИЛО КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ АО «ЛАУТ» НА УРОВНЕ ВВ(RU), ИЗМЕНИВ ПРОГНОЗ НА «ПОЗИТИВНЫЙ»

ВАСИЛИЙ ТАНУРКОВ

Директор, группа корпоративных рейтингов

+7 (495) 139 03 44

vasilii.tanurcov@acra-ratings.ru

АЛЕКСАНДР ГУШЧИН

Директор — руководитель направления
среднего бизнеса, группа корпоративных
рейтингов

+7 (495) 139 04 89, доб. 121

alexander.gushchin@acra-ratings.ru

Кредитный рейтинг АО «Лаут» (далее — Компания, «Лаут») обусловлен высокой долговой нагрузкой Компании, низким показателем покрытия платежей по долгу и низкой оценкой ликвидности. Поддержку уровню рейтинга оказывают сильный бизнес-профиль и высокая рентабельность Компании.

Изменение прогноза со «Стабильного» на «Позитивный» отражает ожидания АКРА относительно улучшения показателей долговой нагрузки и обслуживания долга благодаря дальнейшему росту чистого операционного дохода (net operating income, NOI) Компании.

«Лаут» является владельцем и оператором ТРЦ «Саларис». Общая площадь торгового центра составляет 308 тыс. кв. м, арендопригодная площадь — 105 тыс. кв. м. «Лаут» входит в группу «Plaza B.V.» (далее — Группа), которая занимается инвестиционной деятельностью, девелопментом, эксплуатацией и управлением коммерческой недвижимостью (проекты Группы: ТРЦ «Саларис», ТРЦ «Павелецкая Плаза», МФК Columbus).

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ ОЦЕНКИ

Итоги 2021 года. В 2021 году посещаемость ТРЦ выросла на 45%, что обеспечило увеличение выручки на 55% и более чем двукратный рост операционного дохода Компании. При этом фиксированная арендная плата выросла на 55%, а плата с товарооборота — на 86%. Доля вакантных площадей ТРЦ сократилась к концу 2021 года до 1%. Ограничения работы торговых центров, введенные из-за пандемии коронавируса, в 2021 году оказали гораздо более слабое влияние на деятельность Компании в сравнении с 2020-м. Рост NOI отразился в повышении оценки рентабельности Компании до высокой.

Долг Компании представлен банковским кредитом с плавающей ставкой, привязанной к ключевой ставке Банка России. Рост ключевой ставки во второй половине 2021 года лишь частично отразился в процентных расходах Компании в 2021 году (процентные расходы выросли на 6%). АКРА ожидает, что рост процентных ставок в полной мере отразится в росте процентных расходов по итогам 2022 года. Так, по оценке Агентства, процентные расходы Компании вырастут в 2022 году примерно на треть.

Высокие показатели долговой нагрузки и низкий показатель обслуживания долга. Средневзвешенное за период с 2020 по 2024 год отношение общего долга к NOI составит 9,2х. Средневзвешенный за период с 2020 по 2024 год показатель NOI / платеж оценивается на уровне 1х. В 2021 году Компания начала осуществлять выплаты по телу долга в соответствии с графиком погашения в рамках кредитного договора. Размер выплат будет постепенно возрастать в прогнозном периоде, что в совокупности с ростом процентных расходов приведет к постепенному росту общих расходов на обслуживание долга. Тем не менее благодаря дальнейшему росту арендных доходов показатель NOI / платеж, по оценке АКРА, уже в 2024 году превысит 1,2х. При этом отношение общего долга к NOI в 2024 году ожидается Агентством на уровне ниже 6х.

Низкая оценка ликвидности. На оценку ликвидности Компании влияют существенный рост NOI в прогнозном периоде при одновременном увеличении объемов погашения долга, а также отсутствие открытых кредитных линий в банках.

КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- отсутствие в 2022 году новых жестких карантинных ограничений, связанных с пандемией коронавируса;
- рост доходов от аренды на 25% в 2022 году и на 6,7% ежегодно в 2023–2024 годах;
- среднегодовая ключевая ставка Банка России на уровне 7,5–8,5% в 2022 году и последующее ее снижение до 5,25%–6% в 2024 году;
- сохранение очень высокого уровня загрузки площадей в период с 2022 по 2024 год.

ФАКТОРЫ ВОЗМОЖНОГО ИЗМЕНЕНИЯ ПРОГНОЗА ИЛИ РЕЙТИНГА

«Позитивный» прогноз предполагает с наиболее высокой долей вероятности изменение рейтинга на горизонте 12–18 месяцев.

К позитивному рейтинговому действию могут привести:

- устойчивый рост средневзвешенного коэффициента NOI / платеж выше 1х;
- снижение средневзвешенного коэффициента общий долг / NOI ниже 8х.

К негативному рейтинговому действию могут привести:

- устойчивое снижение средневзвешенного коэффициента NOI / платеж ниже 1х;
- введение новых жестких карантинных ограничений, связанных с пандемией коронавируса.

КОМПОНЕНТЫ РЕЙТИНГА

Оценка собственной кредитоспособности (ОСК): **bb**.

Корректировки: отсутствуют.

РЕЙТИНГИ ВЫПУСКОВ

Эмиссии в обращении отсутствуют.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Кредитный рейтинг АО «Лаут» был присвоен по национальной шкале для Российской Федерации на основе [Методологии присвоения кредитных рейтингов нефинансовым компаниям по национальной шкале для Российской Федерации](#), а также [Основных понятий, используемых Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством в рейтинговой деятельности](#).

Впервые кредитный рейтинг АО «Лаут» был опубликован АКРА 04.02.2020. Очередной пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу АО «Лаут» ожидается в течение одного года с даты опубликования настоящего пресс-релиза.

Кредитный рейтинг был присвоен на основании данных, предоставленных АО «Лаут», информации из открытых источников, а также баз данных АКРА. Кредитный рейтинг является запрошенным, АО «Лаут» принимало участие в процессе присвоения кредитного рейтинга.

При присвоении кредитного рейтинга использовалась информация, качество и достоверность которой, по мнению АКРА, являются надлежащими и достаточными для применения методологий.

АКРА не оказывало АО «Лаут» дополнительных услуг. Конфликты интересов в рамках процесса присвоения кредитного рейтинга выявлены не были.

(С) 2022

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)
Москва, Садовническая набережная, д. 75
www.acra-ratings.ru

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА) создано в 2015 году. Акционерами АКРА являются 27 крупнейших компаний России, представляющие финансовый и корпоративный сектора, а уставный капитал составляет более 3 млрд руб. Основная задача АКРА — предоставление качественного рейтингового продукта пользователям российского рейтингового рынка. Методологии и внутренние документы АКРА разрабатываются в соответствии с требованиями российского законодательства и с учетом лучших мировых практик в рейтинговой деятельности.

Представленная информация, включая, помимо прочего, кредитные и некредитные рейтинги, факторы рейтинговой оценки, подробные результаты кредитного анализа, методологии, модели, прогнозы, аналитические обзоры и материалы и иную информацию, размещенную на сайте АКРА (далее — Информация), а также программное обеспечение сайта и иные приложения, предназначены для использования исключительно в ознакомительных целях. Настоящая Информация не может модифицироваться, воспроизводиться, распространяться любым способом и в любой форме ни полностью, ни частично в рекламных материалах, в рамках мероприятий по связям с общественностью, в сводках новостей, в коммерческих материалах или отчетах без предварительного письменного согласия со стороны АКРА и ссылки на источник. Использование Информации в нарушение указанных требований и в незаконных целях запрещено.

Кредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства или относительно кредитного риска отдельных финансовых обязательств и инструментов рейтингуемого лица на момент опубликования соответствующей Информации.

Некредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА о некоторых некредитных рисках, принимаемых на себя заинтересованными лицами при взаимодействии с рейтингуемым лицом.

Присваиваемые кредитные и некредитные рейтинги отражают всю относящуюся к рейтингуемому лицу и находящуюся в распоряжении АКРА существенную информацию (включая информацию, полученную от третьих лиц), качество и достоверность которой АКРА сочло надлежащими. АКРА не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной клиентами или связанными третьими сторонами. АКРА не осуществляет аудита или иной проверки представленных данных и не несет ответственности за их точность и полноту. АКРА проводит рейтинговый анализ представленной клиентами информации с использованием собственных методологий. Тексты утвержденных методологий доступны на сайте АКРА по адресу: www.acra-ratings.ru/criteria.

Единственным источником, отражающим актуальную Информацию, в том числе о кредитных и некредитных рейтингах, присваиваемых АКРА, является официальный интернет-сайт АКРА — www.acra-ratings.ru. Информация представляется на условии «как есть».

Информация должна рассматриваться пользователями исключительно как мнение АКРА и не является советом, рекомендацией, предложением покупать, держать или продавать ценные бумаги или любые финансовые инструменты, офертой или рекламой.

АКРА, его работники, а также аффилированные с АКРА лица (далее — Стороны АКРА) не предоставляют никакой выраженной в какой-либо форме или каким-либо образом непосредственной или подразумеваемой гарантии в отношении точности, своевременности, полноты или пригодности Информации для принятия инвестиционных или каких-либо иных решений. АКРА не выполняет функции фидуциария, аудитора, инвестиционного или финансового консультанта. Информация должна расцениваться исключительно как один из факторов, влияющих на инвестиционное или иное бизнес-решение, принимаемое любым лицом, использующим ее. Каждому из таких лиц необходимо провести собственное исследование и дать собственную оценку участнику финансового рынка, а также эмитенту и его долговым обязательствам, которые могут рассматриваться в качестве объекта покупки, продажи или владения. Пользователи Информации должны принимать решения самостоятельно, привлекая собственных независимых консультантов, если сочтут это необходимым.

Стороны АКРА не несут ответственности за любые действия, совершенные пользователями на основе данной Информации. Стороны АКРА ни при каких обстоятельствах не несут ответственности за любые прямые, косвенные или случайные убытки и издержки, возникшие у пользователей в связи с интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с такой информацией.

Информация, предоставляемая АКРА, актуальна на дату подготовки и опубликования материалов и может изменяться АКРА в дальнейшем. АКРА не обязано обновлять, изменять, дополнять Информацию или уведомлять кого-либо об этом, если это не было зафиксировано отдельно в письменном соглашении или не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

АКРА не оказывает консультационных услуг. АКРА может оказывать дополнительные услуги, если это не создает конфликта интересов с рейтинговой деятельностью.

АКРА и его работники предпринимаяют все разумные меры для защиты всей имеющейся в их распоряжении конфиденциальной и/или иной существенной непубличной информации от мошеннических действий, кражи, неправомерного использования или непреднамеренного раскрытия. АКРА обеспечивает защиту конфиденциальной информации, полученной в процессе деятельности, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.