

19 января 2021

АКРА повысило кредитный рейтинг АО «Лаут» до уровня ВВ(RU), прогноз «Стабильный»

Ведущие аналитики:

Василий Танурков, директор
+7 (495) 139-0344
vasilii.tanurcov@acra-ratings.ru

Александр Гушин, заместитель
директора
+7 (495) 139-0489
alexander.gushchin@acra-ratings.ru

Повышение кредитного рейтинга [АО «Лаут»](#) (далее — Компания, «Лаут») связано с получением дополнительного акционерного финансирования в декабре 2020 года, что привело к улучшению показателей ликвидности Компании. Кредитный рейтинг Компании обусловлен высокой долговой нагрузкой и очень низкими показателями покрытия платежей по долгу. Поддержку уровню рейтинга оказывают сильный бизнес-профиль и средняя оценка ликвидности Компании. В прошедшем году сильное негативное влияние на операционную деятельность Компании и, как следствие, на ее денежные потоки оказали ограничения работы торговых центров, введенные из-за пандемии коронавируса. Изменение прогноза на «Стабильный» отражает мнение АКРА о снижении вероятности введения новых локдаунов в 2021 году.

«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 рейтинговой оценки

Восстановление трафика и денежного потока после ослабления карантинных ограничений и вторая волна распространения коронавируса. Начиная с августа 2020 года наблюдалось полное восстановление выручки Компании до докризисного уровня первого квартала 2020 года. При этом уже в сентябре выручка достигла 209 млн руб. и превзошла показатель февраля (189 млн руб.) — лучшего предкризисного месяца. Несмотря на вторую волну распространения коронавируса, операционные доходы в четвертом квартале 2020 года продолжили рост и составили в среднем 208 млн руб. в месяц по сравнению со 179 руб. в месяц в третьем квартале. Арендные доходы выросли в четвертом квартале 2020 года более чем на 16% по отношению к предыдущему кварталу.

Высокие показатели долговой нагрузки и очень низкие показатели обслуживания долга. Средневзвешенное за период с 2020 по 2023 год отношение общего долга к NOI (net operating income) составит, по расчетам АКРА, 14,4x. Средневзвешенный за период с 2020 по 2023 год показатель NOI/платеж оценивается на уровне 0,9x. В конце декабря 2020 года Компания получила значительные вливания со стороны акционера, что позволило закрыть все обязательства перед кредитором. Несмотря на рост размера платежей по долгу начиная с 2021 года (в 2021 году Компания начнет осуществлять выплаты по телу долга в соответствии с графиком погашения в рамках кредитного договора), показатель NOI/платеж в 2021–2023 годах будет составлять порядка 1,0x благодаря росту арендных доходов.

Ключевые допущения

- отсутствие в 2021 году новых карантинных ограничений, связанных с пандемией коронавируса;
- рост доходов от аренды на 31% в 2021 году и увеличение арендных ставок на 10–15% ежегодно в 2022–2023 годах и на 5% ежегодно в последующие годы;
- сохранение очень высокого уровня загрузки площадей в период с 2021 по 2023 год.

Факторы возможного изменения прогноза или рейтинга

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

К позитивному рейтинговому действию могут привести:

- устойчивый рост средневзвешенного коэффициента NOI/платеж выше уровня 1,0x;

- снижение средневзвешенного отношения общего долга к NOI ниже 8,0x при одновременном сокращении средневзвешенного значения LTV до уровня 0,8x и ниже.

К негативному рейтинговому действию может привести:

- рост средневзвешенного показателя LTV выше 1,0x при одновременном ухудшении средневзвешенного отношения общего долга к NOI ниже уровня 1,0x.

Компоненты рейтинга**ОСК:** bb.**Корректировки:** отсутствуют.**Рейтинги выпусков**

Рейтинги эмиссиям в обращении не присвоены.

Регуляторное раскрытие

Кредитный рейтинг был присвоен по национальной шкале для Российской Федерации на основе [Методологии присвоения кредитных рейтингов нефинансовым компаниям по национальной шкале для Российской Федерации](#) и [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.

Факты существенного отклонения информации от данных, зафиксированных в официально опубликованной финансовой отчетности АО «Лаут», не выявлены.

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

(С) 2021

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 предпринимая 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.