

23 июля 2020

## Ведущие аналитики:

Василий Танурков, директор  
+7 (495) 139-0344

vasilii.tanurcov@acra-ratings.ru

Александр Гущин, заместитель  
директора

+7 (495) 139-0489

alexander.gushchin@acra-ratings.ru

Ключевые факторы  
рейтинговой оценки**АКРА подтвердило кредитный рейтинг АО «Лаут» на уровне В+(RU), статус «Рейтинг на пересмотре — развивающийся»**

Кредитный рейтинг [АО «Лаут»](#) (далее — Компания, «Лаут») обусловлен высокой долговой нагрузкой Компании, очень низкими показателями покрытия платежей по долгу и слабой ликвидностью. Поддержку уровню рейтинга по-прежнему оказывают сильный бизнес-профиль Компании и ожидаемое влияние ликвидности со стороны акционера. В текущем 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. Статус «Рейтинг на пересмотре — развивающийся» отражает мнение АКРА о существенном влиянии на уровень кредитоспособности Компании, которое может оказать ожидаемая поддержка со стороны акционера.

«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).

**Восстановление трафика и денежного потока после снятия карантинных мер.**

Учитывая ограничительные меры, принятые для борьбы с распространением COVID-19, АКРА ожидает существенного снижения чистого операционного дохода Компании по сравнению с докризисным сценарием. В своих расчетах Агентство исходит из предположения, что восстановление трафика и денежных потоков Компании, наблюдающееся с начала июня, продолжится до конца года. В апреле-мае ТРЦ «Саларис» продолжал работу с минимальной загрузкой (около 25%). С июня началось постепенное восстановление нормального функционирования ТРЦ: в соответствии с графиком снятия карантинных ограничений, с 01.06.2020 возобновили работу непродовольственные магазины; с 09.06.2020 — парикмахерские и салоны красоты; с 23.06.2020 — рестораны, фуд-корт и фитнес-центр; с 13.07.2020 открылись детские развлекательные центры, иные развлекательные и досуговые заведения; с 01.08.2020 ожидается возобновление работы кинотеатра. К середине июля трафик ТРЦ «Саларис» вернулся к уровню сентября 2019 года. Дополнительным негативным фактором, ограничивающим рост трафика после 01.08.2020, останется сохранение ограничений в международном аэропорту Внуково, в связи с которыми уменьшился транзитный трафик через транспортно-пересадочный узел. При полном снятии ограничений и отсутствии дополнительных негативных факторов ожидается выход покупательского трафика на уровень прошлого года в начале четвертого квартала 2020 года.

**Высокие показатели долговой нагрузки и очень низкие показатели обслуживания долга при слабой ликвидности.**

Средневзвешенное за период с 2020 по 2022 год отношение общего долга к NOI (net operating income) составит 16,1х. Средневзвешенный за период с 2020 по 2022 год показатель NOI/платеж оценивается на уровне 0,73х. К 2022 году ожидается снижение данных показателей долговой нагрузки и улучшение покрытия платежей до уровня 10,1х и 0,96х соответственно. В краткосрочной перспективе на финансовую устойчивость Компании положительно влияют отсутствие плановых погашений долговых обязательств в 2020 году и перенос сроков уплаты процентных платежей за первый-третий кварталы 2020-го на конец четвертого квартала текущего года. Компания будет способна выполнить обязательства по выплате процентных платежей в конце года за счет ожидаемых вливаний ликвидности со стороны акционера.

**Ключевые допущения**

- снижение NOI за 2020 год примерно на 50% по сравнению с докризисным сценарием;
- вливание ликвидности акционером в размере не менее 1,55 млрд руб. в 2020 году;
- рост арендных ставок на 10–15% ежегодно в 2021 и 2022 годах и на 5% ежегодно в последующие годы;
- сохранение очень высокого уровня загрузки площадей в период с 2021 по 2022 год.

**Факторы возможного изменения прогноза или рейтинга**

Статус «**Рейтинг на пересмотре — развивающийся**» предполагает возможное изменение рейтинга на краткосрочном горизонте 90 дней.

**К снятию статуса «Рейтинг на пересмотре — развивающийся» и подтверждению или повышению кредитного рейтинга могут привести:**

- снижение долговой нагрузки за счет дополнительных вливаний средств со стороны акционера;
- восстановление плановых докризисных показателей NOI.

**К снятию статуса «Рейтинг на пересмотре — развивающийся» и понижению кредитного рейтинга могут привести:**

- несвоевременное поступление средств от акционера, необходимых для обслуживания процентных платежей в декабре 2020 года;
- новая волна распространения COVID-19 и восстановление ограничений работы торговых центров в прогнозном периоде;
- существенное ухудшение макроэкономической ситуации в стране и критическое ухудшение покупательной способности населения;
- ухудшение показателей ликвидности Компании и трудности по обслуживанию долговых обязательств.

**Компоненты рейтинга**

**ОСК:** b+.

**Корректировки:** отсутствуют.

**Рейтинги выпусков**

Рейтинги эмиссиям в обращении не присваивались.

**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. Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ожидается в течение 90 дней 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) 2020

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)

Москва, Садовническая набережная, д. 75

[www.acra-ratings.ru](http://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](http://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](http://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 предпринимают 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.