

29 апреля 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 понизило кредитный рейтинг АО «Лаут»
до уровня В+(RU), статус «Рейтинг на пересмотре —
развивающийся»**

Понижение кредитного рейтинга [АО «Лаут»](#) (далее — Компания, «Лаут») обусловлено уменьшением операционных доходов Компании и, как следствие, ее денежных потоков в связи с ограничением работы торговых центров, введенным из-за пандемии коронавируса COVID-19. Статус «Рейтинг на пересмотре — развивающийся» отражает мнение АКРА о возможном изменении финансовых показателей Компании (на фоне текущей макроэкономической неопределенности), а также о существенном влиянии на уровень кредитоспособности, которое может оказать ожидаемая поддержка со стороны акционера.

Кредитный рейтинг учитывает высокую долговую нагрузку Компании, очень низкие показатели покрытия процентных платежей и слабую ликвидность. Поддержку уровню рейтинга по-прежнему оказывают сильный бизнес-профиль Компании и ожидаемое вливание ликвидности 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).

Снижение ожидаемого операционного дохода за 2020 год. Учитывая ограничительные меры, принятые для борьбы с распространением COVID-19, ожидается существенное снижение чистого операционного дохода Компании по сравнению с докризисным сценарием. В своих расчетах АКРА исходит из предположения, что ограничительные меры сохранятся до конца мая 2020 года, а на операционные показатели Компании также окажут влияние требования, принятые в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества». Согласно данному документу, арендаторам предоставляется отсрочка по уплате арендных платежей в размере 100% от арендной ставки на период действия ограничительных мер, а также в размере 50% от арендной ставки на период со дня прекращения ограничительных мер до первого октября 2020 года. Условия отсрочки не распространяются на часть арендных платежей, привязанных к обороту. Постепенное восстановление выручки ожидается с третьего квартала 2020 года, при этом на плановые показатели Компания выйдет только в октябре 2020-го — с прекращением действия требований по отсрочке арендных платежей.

Увеличение показателей долговой нагрузки и обслуживания долга ввиду снижения чистого операционного дохода. Средневзвешенное за период с 2020 по 2022 год отношение общего долга к NOI (net operating income) составит 16,9x. Средневзвешенный за период с 2020 по 2022 год показатель NOI/платеж оценивается на уровне 0,8x. К 2022 году ожидается снижение данных показателей долговой нагрузки и улучшение покрытия платежей до уровней 7,2x и 1,8x соответственно. В краткосрочной перспективе на финансовую устойчивость Компании положительно влияют: отсутствие плановых погашений долговых обязательств в 2020 году; перенос даты уплаты процентных платежей за первые два квартала 2020-го на конец третьего квартала текущего года; ожидаемые вливания ликвидности со стороны акционера.

Ключевые допущения

- снижение чистого операционного дохода за 2020 год на 50% по сравнению с докризисным сценарием;
- вливание ликвидности акционером в размере 1,7 млрд руб. в 2020 году;
- рост арендных ставок на 15% ежегодно в 2021 и 2022 годах и на 5% ежегодно в последующие годы;
- возврат к докризисному (очень высокому) уровню 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:

- своевременное поступление средств от акционера;
- восстановление докризисных показателей чистого операционного дохода.

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

- несвоевременное поступление средств от акционера, необходимых для обслуживания процентных платежей в сентябре 2020 года;
- продление карантина и сохранение ограничений работы торговых центров после июня 2020 года;
- 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

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 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.