

## Висновок про визначення рейтингової оцінки №VEONS-KPI-01-039-ОН (рейтинговий звіт)

згідно договору №14/08/25-KPI-01 від 25.08.2014 р.

|   |  |
|---|--|
| <b>Об'єкт рейтингування:</b>                              | іменні, дисконтні, звичайні (незабезпечені) облигації серії А  |
| <b>Емітент:</b>   | ТОВ «ТАС КОМФОРТ»  |
| <b>Тип рейтингу:</b>                                      | довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту за Національною рейтинговою шкалою                                |
| <b>Рейтингова дія:</b>                                    | підтвердження  |
| <b>Дата присвоєння:</b>                                   | 26 вересня 2014 року   |
| <b>Дата підтвердження:</b>                                | 28 червня 2024 року  |
| <b>Категорія кредитного рейтингу:</b>                     | інвестиційна   |
| <b>Рівень кредитного рейтингу:</b>                        | uaA-   |
| <b>Прогноз рейтингу:</b>                                  | у розвитку   |
| <b>Інформація про об'єкт рейтингування:</b>               |  |
| <b>Характеристика облигацій:</b>                          | іменні, дисконтні, звичайні (незабезпечені)  |
| <b>Загальна номінальна вартість емітованих облигацій:</b> | 424 200 000,00 грн.  |
| <b>Номінальна вартість облигацій:</b>                     | 1 000,00 грн.  |
| <b>Кількість емітованих облигацій:</b>                    | 424 200 шт.  |
| <b>Форма існування облигацій:</b>                         | бездокументарна  |
| <b>Забезпечення:</b>                                      | відсутнє   |
| <b>Андеррайтер:</b>                                       | ПАТ «Акціонерний комерційний промислово-інвестиційний банк»,<br>(код ЄДРПОУ – 00039002)                                  |
| <b>Організатор торгівлі:</b>                              | ПАТ «Фондова біржа ПФТС» (код ЄДРПОУ – 21672206)   |
| <b>Депозитарій:</b>                                       | Публічне акціонерне товариство «Національний депозитарій України»<br>(код ЄДРПОУ – 30370711)                             |
| <b>Дата початку розміщення облигацій:</b>                 | 18.08.2014 р.  |
| <b>Дата закінчення розміщення облигацій:</b>              | 19.12.2014 р. (включно)  |
| <b>Закінчення терміну обігу облигацій серій:</b>          | 05.02.2028 р.  |
| <b>Дисконт:</b>   | 50,5%  |
| <b>Ціна продажу однієї облигації:</b>                     | 495,05 грн.  |
| <b>Дата початку погашення облигацій:</b>                  | 06.02.2028 р.  |
| <b>Дата закінчення погашення облигацій:</b>               | 10.02.2028 р.  |
| <b>Інформація про Емітента:</b>                           |  |
| <b>Повне найменування:</b>                                | Товариство з обмеженою відповідальністю «ТАС КОМФОРТ»  |
| <b>Місцезнаходження:</b>                                  | Україна, 04070, м. Київ, вул. Братська, буд. 17-19   |
| <b>Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи:</b> | Зареєстроване Шевченківською районною у місті Києві державною адміністрацією; реєстраційний запис №1 074 102 0000 019956 |
| <b>Дата державної реєстрації:</b>                         | 02.10.2006 р.  |
| <b>Код за ЄДРПОУ:</b>                                     | 34619544   |
| <b>Керівник (посада):</b>                                 | Кавицька Оксана Вікторівна (Генеральний директор)  |
| <b>Телефон, факс:</b>                                     | +38 (044) 393-13-73, +38 (044) 393-13-77   |
| <b>E-mail:</b>  | info.podil.kiev@radissonblu.com  |

| №  | дата     | рейтинг боргового інструменту | прогноз    |
|----|----------|-------------------------------|------------|
| 1  | 26.09.14 | uaA-                          | стабільний |
| 2  | 05.12.14 | uaA-                          | стабільний |
| 3  | 20.03.15 | uaA-                          | стабільний |
| 4  | 30.04.15 | uaA-                          | стабільний |
| 5  | 30.07.15 | uaA-                          | стабільний |
| 6  | 13.11.15 | uaA-                          | стабільний |
| 7  | 31.03.16 | uaA-                          | стабільний |
| 8  | 30.06.16 | uaA-                          | стабільний |
| 9  | 30.09.16 | uaA-                          | стабільний |
| 10 | 27.12.16 | uaA-                          | стабільний |
| 11 | 30.03.17 | uaA-                          | стабільний |
| 12 | 30.06.17 | uaA-                          | стабільний |
| 13 | 29.09.17 | uaA-                          | стабільний |
| 14 | 29.12.17 | uaA-                          | стабільний |
| 15 | 30.03.18 | uaA-                          | стабільний |
| 16 | 27.06.18 | uaA-                          | стабільний |
| 17 | 28.09.18 | uaA-                          | стабільний |
| 18 | 29.12.18 | uaA-                          | стабільний |
| 19 | 29.03.19 | uaA-                          | стабільний |
| 20 | 27.06.19 | uaA-                          | стабільний |
| 21 | 30.08.19 | uaA-                          | стабільний |
| 22 | 29.11.19 | uaA-                          | стабільний |
| 23 | 30.03.20 | uaA-                          | стабільний |
| 24 | 30.06.20 | uaA-                          | стабільний |
| 25 | 14.09.20 | uaA-                          | стабільний |
| 26 | 30.10.20 | uaA-                          | стабільний |
| 27 | 22.03.21 | uaA-                          | стабільний |
| 28 | 21.05.21 | uaA-                          | стабільний |
| 29 | 31.08.21 | uaA-                          | стабільний |
| 30 | 30.11.21 | uaA-                          | стабільний |
| 31 | 29.06.22 | uaA-                          | у розвитку |
| 32 | 29.09.22 | uaA-                          | у розвитку |
| 33 | 30.12.22 | uaBB+                         | у розвитку |
| 34 | 31.12.23 | uaA-                          | у розвитку |
| 35 | 31.05.23 | uaA-                          | у розвитку |
| 36 | 31.08.23 | uaA-                          | у розвитку |
| 37 | 28.12.23 | uaA-                          | у розвитку |
| 38 | 28.03.24 | uaA-                          | у розвитку |
| 39 | 28.06.24 | uaA-                          | у розвитку |

Відповідно до Національної рейтингової шкали, затвердженої постановою Кабміну №665 від 26.04.2007 р., позичальник або окремих боргових інструмент з рейтингом **uaA** характеризується високою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Рівень кредитоспроможності чутливий до несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Знак «-» вказує на проміжний рівень рейтингу відносно основних рівнів.

Прогноз «у розвитку» вказує на підвищену вірогідність зміни кредитного рейтингу, за можливості реалізації як позитивних так і негативних тенденцій та поточних ризиків.

На засіданні Рейтингового комітету від **28.06.2024 р.** Національне рейтингове агентство «Рюрік» підтвердило облігаційному випуску серії А **ТОВ «ТАС КОМФОРТ»** довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту на рівні **uaA-** інвестиційної категорії з прогнозом «у розвитку».

Кредитні рейтинги боргових інструментів визначено за **Національною рейтинговою шкалою**, на що вказують літери «ua» у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику країни та призначена для використання на внутрішньому фінансовому ринку України.

Кредитні рейтинги визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери «ua» у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику країни та призначена для використання на внутрішньому фінансовому ринку України.

Кредитні рейтинги можуть бути змінені, призупинені чи відкликані у випадку появи нової суттєвої інформації, недостатності необхідної інформації для оновлення рейтингу або з інших причин, які агентство вважатиме достатніми для здійснення таких заходів.

Рейтингова оцінка є не абсолютною мірою кредитного ризику, а лише думкою рейтингового агентства щодо надійності (кредитоспроможності) об'єкту рейтингування відносно інших об'єктів.

Визначення рівня кредитного рейтингу здійснюється на основі спеціально розробленої авторської методики з урахуванням вимог чинного українського законодавства та міжнародних стандартів. В жодному разі, присвоєний кредитний рейтинг не є рекомендацією щодо будь-яких форм кредитування об'єкту рейтингування чи купівлі або продажу його цінних паперів.

НРА «Рюрік» не виступає гарантом та не несе відповідальність за жодними борговими зобов'язаннями об'єкта рейтингування. НРА «Рюрік» особисто не проводить аудиту чи інших перевірок інформації і може, в разі потреби, покладатися на неперевірені фінансові дані, що надані замовником. Рівні кредитних рейтингів залежать від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні Агентства.

Для визначення кредитних рейтингів НРА «Рюрік» використовувало надану ТОВ «ТАС КОМФОРТ» внутрішню інформацію та фінансову звітність з 01.01.2010 р. до 01.04.2024 р. включно, а також публічну інформацію та власні бази даних.

Під час визначення рейтингових оцінок було узагальнено найбільш суттєві фактори, які впливають на рівні кредитних рейтингів.

### Позитивні фактори:

– Емітент володіє готельним комплексом Radisson Blu Hotel, Kyiv Podil, договір на управління яким укладено з Rezidor Hotel Group, одним з найбільших готельних операторів у світі.

– Вигідне територіальне розташування Radisson Blu Hotel, Kyiv Podil. Готельний комплекс знаходиться в історичній частині міста на перетині основних туристичних маршрутів, в безпосередній близькості від багатьох бізнес-центрів і урядових установ, що додає Емітенту можливостей розширити базу постійних клієнтів.

– Наявність необхідної для діяльності багатофункціонального готельного комплексу дозвільної документації та рішень щодо землевідведення, що знижує юридичні ризики, пов'язані з реалізацією девелоперського проекту.

– Фінансова прозорість та інформаційна відкритість Компанії, що знайшло своє відображення у детальному та комплексному розкритті інформації, необхідної для визначення кредитного рейтингу. Це дозволило знизити ступінь невизначеності щодо фінансово-господарської діяльності Компанії та якісніше оцінити її кредитоспроможність.

### Негативні фактори:

– Зважаючи на високий обсяг емісії облігацій, їх погашення матиме суттєвий вплив на фінансовий стан Компанії. 06.01.2023 р. збори власників облігацій Емітента ухвалили рішення надати згоду на внесення змін до проспекту емісії щодо продовження строку обігу та погашення емітованих Товариством облігацій.

– Невисокі значення показників рентабельності та ефективності діяльності Товариства, що характерне для суб'єкту, який реалізує діяльність у сфері готельного бізнесу та є специфічним девелоперським проектом, який має невисокий рівень операційної рентабельності у порівнянні з іншою комерційною нерухомістю. Накопичення непокритих збитків минулих періодів чинить тиск на показники власного капіталу Компанії.

– Підприємство має підвищену чутливість до впливу загальнополітичних, регіональних та макроекономічних джерел ризику, притаманних Україні. Ескалація військової агресії російської федерації проти України з 24 лютого 2022 року негативно впливає на фінансові ринки та економіку в цілому, що може погіршити показники діяльності Компанії.

Таким чином, здійснивши комплексний рейтинговий аналіз боргового інструменту (облігацій серії А) ТОВ «ТАС КОМФОРТ»,

зважаючи на всі суттєві фактори впливу на рейтингову оцінку,

керуючись принципами об'єктивності, незалежності та неупередженості,

дотримуючись встановлених українським законодавством норм щодо процедури рейтингування,

**уповноважене Національне рейтингове агентство «Рюрік» підтвердило облігаційному випуску серії А ТОВ «ТАС КОМФОРТ» довгостроковий кредитний рейтинг боргового інструменту на рівні uaA- інвестиційної категорії з прогнозом «у розвитку».**