

# **Звіт про управління**

## **за 2021 рік**

**ТОВ «Сіріуспроект Львів»**

**Зміст**

	Стор.
Звернення директора .....	3
Інформація про компанію .....	4
Результати діяльності .....	6
Ліквідність та зобов'язання .....	6
Екологічні аспекти .....	8
Соціальні аспекти та кадрова політика .....	9
Ризики .....	10
Дослідження та інновації .....	12
Фінансові інвестиції .....	13
Перспективи розвитку .....	13
Контактна інформація .....	13

## Звернення директора

Цей Звіт про управління Товариства з обмеженою відповідальністю «Сіріуспроект Львів» (далі – Компанія) розкриває фінансові та нефінансові показники діяльності Компанії за період з 01 січня до 31 грудня 2021 року, що стосуються стратегії і політики розвитку бізнесу, основних результатів діяльності, ліквідності та зобов'язань, управління персоналом, екологічних аспектів, ключових ризиків та перспектив. При підготовці цього Звіту про управління ми послуговувалися критеріями суттєвості, повноти, достовірності, своєчасності та корисності інформації, що подається. Разом з тим, інформація про плани та наміри Компанії, яка міститься у Звіті, має оціночний характер і не може розглядатися в якості зобов'язання чи обов'язку, взятого на себе Компанією.

Вже дванадцять років наша Компанія здійснює управління майновим комплексом одного з найбільших і найпопулярніших у Львові торговельно-розважальних центрів «King Cross Leopoldis». Зручне місцезнаходження, великі розміри, хороший набір орендарів, міжнародний престиж марки KING CROSS GROUP – всі ці чинники дають змогу ТРЦ «King Cross Leopoldis» посідати чільне місце серед торгових центрів регіону та бути улюбленим місцем шопінгу та відпочинку для багатьох родин.

ТРЦ «King Cross Leopoldis» - це не тільки місце, де можна зробити необхідні покупки, але й локація для зустрічей, романтичних побачень, освідчень та сімейного відпочинку. Діти і дорослі можуть відвідати цікаві й корисні заходи – майстер-класи, виставки-ярмарки, дитячі вистави, концерти.

У звітному році, незважаючи на триваючу пандемію COVID-19 і пов'язані з нею карантинні обмеження, Компанія збільшила виручку на 22,3%, забезпечила високі показники прибутковості та результативності бізнесу. Багато уваги приділялося безпеці та комфорту наших відвідувачів, підтримці наших орендарів та працівників магазинів. Компанія продовжувала політику звільнення орендарів від орендної плати протягом локдаунів та надання гнучких знижок у періоди відновлення їх діяльності.

У цьому Звіті про управління за 2021 рік ви знайдете багато важливої інформації, яка допоможе вам зрозуміти особливості нашої діяльності, побачити досягнуті результати, ознайомитися з бізнес-ризиками і нашим баченням перспектив розвитку Компанії.

Директор ТОВ «Сіріуспроект Львів»



А.І. Сеньків

## Інформація про компанію

Основним видом діяльності ТОВ «Сіріуспроект Львів» є надання в оренду комерційних приміщень в торговельно-розважальному центрі «King Cross Leopoldis», який розташований за адресою: вул. Стрийська, 30, с. Сокольники, Пустомитівський район Львівської області.

ТОВ «Сіріуспроект Львів» засновано згідно вимог українського законодавства та зареєстровано відділом реєстрації та ліцензування Управління промисловості та ліцензування Львівської міської ради.

Метою діяльності компанії є ефективне управління майновим комплексом ТРЦ «King Cross Leopoldis», що взятий у фінансовий лізинг, та впровадженні в життя різноманітних інвестиційних проектів, апробації програм та ідей в сфері підприємництва, девелопменту нерухомості.

ТРЦ «King Cross Leopoldis» був відкритий 26 березня 2010 року. Це один з найбільших торговельних центрів, розташованих на Західній Україні. На його території розміщено продуктивний супермаркет, будівельні товари, ковзанку, дитячий розважальний центр, мультиплекс, торговельні галереї.

Комплекс знаходиться під управлінням італійської девелоперської компанії King Cross Group S.r.l., яка спеціалізується у сфері проектування та управління багатофункціональними торговельними центрами.

Протягом першої та другої фази своєї діяльності ТРЦ «King Cross Leopoldis» здав в оренду понад 50 000 м<sup>2</sup> загальної площі на двох рівнях, включно з гіпермаркетом будівельних матеріалів DIY (Praktiker); з 2016 року – «Епіцентр», який має окремий вхід, проте не має виходів у підземний паркінг. Також було відкрито гіпермаркет «Ашан Сокольники» площею 13 000 м<sup>2</sup> і понад 100 торгових приміщень: бутіки, товари для дому, кав'ярні, ресторани, тощо; кінотеатр «Планета кіно» з сімома залами, включно з IMAX 3D та Dolby 3D, дитячий розважальний центр, розташована в приміщенні ковзанка з площею льодового покриття понад 800 м<sup>2</sup>, великий відпочинковий комплекс, наземний та підземний паркінги на 1663 паркувальних місць.

Загальна площа ТРЦ «King Cross Leopoldis» складає 105 000 м<sup>2</sup>, в його торговельних галереях розташовано 110 магазинів. Протягом звітного року з урахуванням впливу пандемії COVID-19 і карантинних обмежень орендарям надавалося звільнення від орендної плати на період локдаунів, а також забезпечувалася гнучка система знижок для орендарів на періоди відновлення їх діяльності.

Торговельно-розважальний центр розташований у безпосередній близькості від аеропорту (приблизно 10 хвилин автомобілем) та від центру міста (15-20 хвилин автомобілем), до нього прокладено міські автобусні маршрути № 3а, 10, 25, 40, 131.

### *Мета та сфера діяльності ТОВ «Сіріуспроект Львів»*

Головна стратегічна мета – вивести компанію на новий щабель розвитку та закріпити її позиції на ринку України. Це можливо завдяки формуванню системи розвитку орендних послуг та постійним інвестиціям.

Тому для реалізації своєї стратегії компанія визначила і реалізує такі першочергові кроки, як інтенсифікація зусиль у сфері орендних послуг та залучення інвестицій.

### *Діяльність ТРЦ «King Cross Leopoldis»*

Розташований неподалік від міського автовокзалу і спорткомплексу «Арена Львів» на перетині важливих автошляхів ТРЦ «King Cross Leopoldis» протягом років залишається лідером за відвідуваністю серед торгово-розважальних центрів м. Львова.

Перевагами ТРЦ є сучасне будівництво, ефективне планування поверхів, вдале поєднання міжнародних брендів, наявність великої розважальної зони. До складу будівлі входять: гіпермаркет – 13 400 м<sup>2</sup>, DIY – 8 000 м<sup>2</sup>, кінотеатр – 3 600 м<sup>2</sup>, фудкорт. Загальна орендна площа (Gross Leasable Area) складає 53,4 тис. м<sup>2</sup>.

Лідерами за рівнем відвідуваності торговельних точок ТРЦ «King Cross Leopoldis» є явні оператори – «Ашан» та «Епіцентр», а також магазини – Bershka, Zara, Waikiki, Terranova/Calliope, Reserved, супермаркет «Фокстрот», меблевий магазин JYSK та «Планета Кіно». У звітному році з метою оптимізації приміщення, яке займав «Фокстрот», площею понад 3 100 м<sup>2</sup>, було розділено на два приміщення. Це дало можливість модернізувати сам «Фокстрот» до найсучаснішого формату та залучити нового явного орендаря – меблевий магазин JYSK.

Протягом 2021 року на маркетингову політику ТРЦ «King Cross Leopoldis» продовжували впливати пандемія COVID-19 та пов'язані з нею карантинні обмеження. Пріоритетом для компанії залишалися соціальна відповідальність та безпека відвідувачів. У ТРЦ запрацювали пункт вакцинації від коронавірусу та пункт проведення експрес-тестування на виявлення COVID-19.

Разом з тим, у періоди послаблення карантинних обмежень Компанія організувала і провела низку успішних маркетингових кампаній:

- до дня народження ТРЦ була проведена акція, головним подарунком в якій була путівка до 5-ти зіркового готелю в Єгипті. Акція мала на меті збільшити кількість покупок в ТРЦ та розмір і кількість чеків. Переможці отримали в подарунок бажаний відпочинок після довгого періоду, коли подорожі за кордон були обмежені;
- з нагоди «Дня дитини» в ТРЦ були встановлені неймовірні атракціони. Усі маленькі відвідувачі отримали чудові подарунки та ще більше позитивних емоцій, а також фантастичний відеоролик на згадку;
- наприкінці літа на території біля ТРЦ було проведено «Кінг Крос Фест», що поєднав фестиваль вуличної їжі, атракціони для дітей та виступ відомого гурту. Захід мав великий успіх серед мешканців нашого міста, а Компанія отримала велику кількість позитивних відгуків від відвідувачів та орендарів ТРЦ;
- у жовтні звітного року було проведено вже традиційну акцію «Подарунки за покупки» з метою стимулювання покупок у магазинах ТРЦ;
- напередодні Різдва ТРЦ «King Cross Leopoldis» провів спільну акцію з найбільш рейтинговим радіо нашого міста «Люкс ФМ», в ефірі якого серед покупців ТРЦ щодня проходив розіграш цінних подарунків.

Таким чином, протягом звітного року у маркетинговій політиці Компанії наголос робився на таких цінностях як безпека, соціальна відповідальність та емоційний зв'язок із нашими відвідувачами.

## Результати діяльності

Протягом звітного року чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) зріс на 22,3% (299 227 тис. грн. у 2021 році порівняно з 244 662 тис. грн. у 2020 році). Незважаючи на певні обмеження діяльності через пандемію COVID-19 та запроваджені Урядом України карантинні заходи, Компанії вдалося не тільки наростити виручку, але й забезпечити отримання прибутку (табл. 1).

Таблиця 1. Результати діяльності ТОВ «Сіріуспроект Львів» за 2020-2021 роки

Показник	2021 рік, тис. грн.	2020 рік, тис. грн.	Відхилення	
			тис. грн.	%
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	299 227	244 662	54 565	22,3
Валовий прибуток	182 748	149 323	33 425	22,4
Прибуток від операційної діяльності	170 296	124 862	45 434	36,4
Чистий прибуток (збиток)	226 624	-229 525	456 149	xxx

Валовий прибуток Компанії у 2021 році склав 182 748 тис. грн. порівняно з 149 323 тис. грн. попереднього року. Прибуток від операційної діяльності зріс з 124 862 тис. грн. у 2020 році до 170 296 тис. грн. у 2021 році (зростання на 36,4%). Замість збитків минулого року Компанією отримано 226 624 тис. грн. чистого прибутку.

Показники рентабельності ТОВ «Сіріуспроект Львів» у 2021 році склали:

- по валовому прибутку: 61,1% (у 2020 році – 61,0%);
- по операційному прибутку: 56,9% (у 2020 році – 51,0%);
- по чистому прибутку: 75,7% (у 2020 році Компанія мала збиток).

На бізнес Компанії у звітному році продовжували впливати такі чинники, як пандемія COVID-19 і зменшення потоку відвідувачів через карантинні обмеження, а також те, що на періоди закриття магазинів орендарі ТРЦ звільнялися від орендної плати, а в періоди відновлення діяльності отримували суттєві знижки. Разом з тим, послаблення обмежень, часткове відновлення ділової та купівельної активності протягом 2021 року позитивно вплинули на отримання доходів Компанії та її прибутковість.

## Ліквідність та зобов'язання

Фінансовий стан Компанії з погляду короткострокової перспективи її розвитку оцінюється показниками ліквідності та платоспроможності.

На кінець 2021 року сукупна вартість активів ТОВ «Сіріуспроект Львів» склала 710 893 тис. грн., що на 4,4% більше, ніж на початок року. За рівнем ліквідності в структурі активів товариства переважали важколіквідні активи (56,5%), представлені у розділі I балансу «Необоротні активи», а також високоліквідні активи (38,2%) – грошові кошти та їх еквіваленти (табл. 2).

Зміни у структурі активів Компанії порівняно з попереднім роком відбулися за рахунок зростання частки високоліквідних активів на 7,6% та середньоліквідних активів на 0,9%. Частка важколіквідних активів на кінець 2021 року навпаки зменшилась на 8,5%. Практично незмінною залишилась частка низьколіквідних активів, яка у структурі активів Компанії є незначною.

Таблиця 2. Групування активів ТОВ «Сіріуспроект Львів» за рівнем ліквідності

Показник	Дата				Відхилення	
	31.12.2021		31.12.2020		тис. грн.	%
	сума, тис. грн.	частка, %	сума, тис. грн.	частка, %		
Високоліквідні активи А1	271 394	38,2	208 558	30,6	62 836	7,6
Середньоліквідні активи А2	33 636	4,7	26 183	3,8	7 453	0,9
Низьколіквідні активи А3	4 544	0,6	3 702	0,6	842	0
Важколіквідні активи А4	401 319	56,5	442 236	65,0	-40 917	-8,5
Баланс	710 893	100,0	680 679	100,0	30 214	xxx

Позитивний вплив на ліквідність балансу має зростання вартості (абсолютне і відносне) високоліквідних активів, а саме грошових коштів та їх еквівалентів. Вартість цієї групи активів на 31.12.2021 року склала 271 394 тис. грн. порівняно з 208 558 тис. грн. на кінець попереднього року.

Керівництво Компанії протягом звітного року значну увагу приділяло управлінню капіталом і зобов'язаннями. Групування пасивів Компанії за терміновістю оплати (табл. 3) дозволяє побачити, що найвища частка в структурі пасивів (68,7%) припадає на довгострокові пасиви. Термінові і короткострокові пасиви посідають у структурі капіталу і зобов'язань станом на 31.12.2021 року значно менші частки – 15,0% і 16,3% відповідно.

Таблиця 3. Групування пасивів ТОВ «Сіріуспроект Львів» за терміновістю оплати

Показник	Дата				Відхилення	
	31.12.2021		31.12.2020		тис. грн.	%
	сума, тис. грн.	частка, %	сума, тис. грн.	частка, %		
Термінові пасиви П1	106 332	15,0	175 849	25,8	-69 517	-39,5
Короткострокові пасиви П2	116 076	16,3	104 867	15,4	11 209	+10,7
Довгострокові пасиви П3*	488 485	68,7	399 963	58,8	88 522	+22,1
Баланс	710 893	100,0	680 679	100,0	30 214	xxx

\* Довгострокові пасиви показані з урахуванням від'ємного значення власного капіталу товариства (постійних пасивів)

Свідченням абсолютної ліквідності балансу підприємства вважається одночасне виконання трьох умов:

$$A1 \geq P1, A2 \geq P2, A3 \geq P3$$

Для показників балансу ТОВ «Сіріуспроект Львів» станом на 31.12.2021 року виконуються лише перша умова, дві останні не виконуються. Разом з тим, важливе значення для здатності Компанії покривати найбільш термінові зобов'язання має наявність високоліквідних активів, які на кінець 2021 року складають 38,2% від валюти балансу Компанії.

Аналіз ліквідності та фінансової стабільності ТОВ «Сіріуспроект Львів» за допомогою системи відносних показників дозволяє стверджувати, що рівень ліквідності товариства є достатнім (табл. 4).

Компанія має високі значення всіх трьох розрахованих коефіцієнтів ліквідності. Перший з них – коефіцієнт абсолютної ліквідності – найбільш «жорсткий» показник, який характеризує так звану «швидку» платоспроможність компанії. За його допомогою визначається, яку частину поточних зобов'язань і забезпечень Компанія може негайно

погасити за рахунок високоліквідних оборотних активів (грошей і поточних фінансових інвестицій). На кінець 2021 року коефіцієнт абсолютної ліквідності ТОВ «Сіріуспроект Львів» склав 1,22 при рекомендованому значенні  $\geq 0,20$ .

Таблиця 4. Відносні показники ліквідності та фінансової стабільності ТОВ «Сіріуспроект Львів»

Показник	Дата		Відхилення (+, -)
	31.12.2021	31.12.2020	
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	1,22	0,74	0,48
Коефіцієнт проміжної ліквідності	1,37	0,84	0,53
Коефіцієнт загальної ліквідності	1,39	0,85	0,54
Коефіцієнт фінансової стабільності	0,69	0,59	0,10

Коефіцієнт проміжної ліквідності, що розраховується як відношення дебіторської заборгованості та грошових коштів до величини поточних зобов'язань підприємства, складає 1,37 і теж значно перевищує рекомендоване значення, що знаходиться у діапазоні 0,6-0,8.

Коефіцієнт загальної ліквідності, який показує здатність Компанії покривати свої поточні зобов'язання за рахунок оборотних активів, станом на 31.12.2021 року дорівнює 1,39. Це значення теж відповідає рекомендованій величині ( $\geq 1,0$ ).

Коефіцієнт фінансової стабільності (стійкості), який розраховується як відношення суми власного капіталу та довгострокових зобов'язань до сукупної вартості активів підприємства, має теоретично обґрунтоване значення  $\geq 0,5$ . Він дозволяє визначити, наскільки підприємство забезпечене власними джерелами фінансування і чи не занадто сильно воно залежить від своїх зобов'язань. На кінець 2021 року значення коефіцієнта фінансової стабільності ТОВ «Сіріуспроект Львів» складало 0,69, що вище рекомендованого значення.

Це підтверджує те, що наявні зобов'язання Компанії будуть вчасно і в повному обсязі погашені, а керівництво ТОВ «Сіріуспроект Львів» забезпечує достатній рівень фінансової стійкості та ліквідності підприємства.

## Екологічні аспекти

В Україні продовжує розвиватися законодавство про охорону навколишнього середовища. Компанія періодично здійснює оцінку своїх зобов'язань, передбачених законодавством про охорону навколишнього середовища. Потенційні зобов'язання, які можуть виникнути у результаті змін у чинних нормативно-правових актах, у результаті цивільних судових процесів чи змін законодавства, оцінити неможливо, але їхній вплив може виявитися суттєвим. У поточній ситуації з правозастосуванням існуючого законодавства керівництво вважає, що Компанія виконала усі державні вимоги з екологічних питань. Відповідно, у Компанії немає суттєвих зобов'язань у зв'язку з охороною навколишнього середовища.

Компанія відповідально ставиться до питань, пов'язаних зі сталим розвитком та екологічними аспектами господарської діяльності. З урахуванням цього, всі господарські процеси Компанії побудовані з намаганням зменшити шкідливі впливи на довкілля. Хоча специфіка діяльності Компанії не передбачає суттєвого забруднення навколишнього середовища, працівники намагаються ощадливо використовувати енергетичні ресурси, підтримувати локальні природоохоронні ініціативи.



У ТРЦ «King Cross Leopoldis» запроваджено комплексний підхід до прибирання та утилізації відходів, який забезпечує високий рівень чистоти приміщень і передбачає своєчасне збирання і вивезення сміття із сміттєвих кошиків і вуличних контейнерів, заміну поліетиленових пакетів для сміття тощо.

У звітному році було реалізовано низку заходів для зменшення негативного впливу на навколишнє середовище:

- повна відмова від закупівлі люмінесцентних ламп;
- продовження заміни газорозрядних та люмінесцентних ламп на більш енергоефективні LED-лампи, що, в свою чергу, призвело до зменшення добового споживання електроенергії;
- використання спеціальних бактерій для боротьби із залишками жирів, які потрапляють в каналізаційну мережу;
- заміна та герметизація пошкоджених склопакетів у світлових ліхтарях для збільшення теплоефективності будівлі.

## Соціальні аспекти та кадрова політика

Працівники та їх інтереси є головним і найбільш важливим пріоритетом внутрішньої політики ТОВ «Сіріуспроект Львів». Керуючись розумінням соціальної відповідальності бізнесу, Компанія забезпечує високий рівень комфорту і безпеки на робочих місцях відповідно до норм українського законодавства про охорону праці, підтримує гідний рівень заробітних плат та створює максимальні можливості для професійного розвитку працівників.

Протягом звітнього року середньоспискова чисельність працюючих в Компанії складала 17 осіб (2020 рік: 16 осіб).

Витрати на оплату праці, за даними звіту про фінансові результати за 2021 рік, склали 6 521 тис. грн. (2020 рік: 6 584 тис. грн.). Цей показник за рік зменшився 1,0%.

Заробітна плата працівникам виплачується регулярно, застосовується преміювання та інші форми стимулювання результативної роботи персоналу. У своїй діяльності працівники керуються посадовими інструкціями та наказами керівництва.

Під час роботи у сфері управління персоналом Компанія послідовно дотримується політики рівних можливостей, за якої працівники мають рівні права і не можуть бути дискриміновані за такими ознаками, як стать, сімейний стан, сексуальна орієнтація, неповносправність, релігія, вік, раса, колір шкіри, національність чи етнічне походження. В компанії утримується рівний баланс між чоловіками і жінками на керівних позиціях, співробітники отримують всі можливості для розвитку професійної кар'єри.

Для відвідувачів «King Cross Leopoldis» створюються всі умови для безпечного перебування у торговельному центрі. Оскільки для відвідування магазинів після завершення локдауну було потрібно мати зелений сертифікат вакцинації або негативний результат тестування, на першому поверсі ТРЦ було відкрито мобільну лабораторію Esculab для здійснення експрес-тестування, а на другому поверсі – центр вакцинації від COVID-19.

Команда ТРЦ «King Cross Leopoldis» не тільки дбає про комфорт і безпеку відвідувачів, але й забезпечує відмінні враження від шопінгу, регулярно організовує розіграші призів, проводить різноманітні акції та події.

## Ризики

Системний підхід до управління ризиками забезпечує максимальне збереження економічного потенціалу та прибутковості в інтересах зацікавлених сторін, незважаючи на неминучі загрози і невизначеність ділового середовища. Підходи, які застосовує Компанія, передбачають завчасне виявлення ризиків, пов'язаних з її діяльністю, глибокий аналіз їхнього потенційного впливу та підготовку стратегій для подолання кожної категорії ризику з урахуванням галузевих і локальних особливостей.

ТРЦ «King Cross Leopoldis», управління яким здійснює ТОВ «Сіріуспроект Львів», належить до категорії багатофункціональних торгово-розважальних комплексів, який пропонує відвідувачам не тільки можливість здійснити покупки, але й взяти участь у різноманітних розважальних та освітніх заходах: майстер-класах, виставках-ярмарках, дитячих виставах, концертах, презентаціях.

Згідно з класифікацією Urban Land Institute (США), багатофункціональним торговельно-розважальним комплексом вважається об'єкт, що має три або більше незалежних одне від одного функціональних призначень й отримує від них прибуток.

Торговельно-розважальні комплекси – доволі складні й, водночас, унікальні заклади, на діяльність яких впливають різні зовнішні ризики, які необхідно враховувати. Водночас на ринку торгової нерухомості України досі спостерігається нестача професійних площ в торговельних центрах. Це пов'язано з ризиками ведення бізнесу в країні та невисоким рівнем представленості на українському ринку міжнародних девелоперів і міжнародних фондів, таких як Unibail Rodamco, ECE, Sonae Sierra та ін.

Залучення нових орендарів та відомих брендів для утворення цікавого відвідувачам пулу (tenant-mix) ТРЦ певною мірою є утрудненим через високий рівень інвестиційних, кредитних і регуляторних ризиків, притаманних країні з перехідною економікою. Такі особливості включають, але не обмежуються, низьким рівнем ліквідності на ринках капіталу, відносно високим рівнем інфляції та наявністю валютного контролю, що не дозволяє національній валюті бути ліквідним засобом платежу за межами України. Стабільність економіки України в значній мірі залежить від політики та дій Уряду, спрямованих на реформування адміністративної та правової систем, а також економіки в цілому.

Звітний рік характеризується відносно високим рівнем макроекономічної стабільності в Україні та повноцінним запровадженням середньострокового бюджетного планування. У 2021 році доходи загального фонду державного бюджету зросли на 24% проти показника 2020 року. Це додатково 207 млрд. гривень. Обсяг видатків державного бюджету зріс на 15,7% (або на 202 млрд. грн.). При цьому капітальні видатки держбюджету становили 134 млрд. грн., що на 41% більше проти 2020 року.

За даними НБУ, за підсумками 2021 року, незважаючи на нелегкі умови, пов'язані з наслідками пандемії, ріст реального ВВП склав 3,4% після падіння у 2020 році на 4%.

Разом з тим, внаслідок дії як зовнішніх, так і внутрішніх чинників, річний рівень інфляції у 2021 році в Україні зріс удвічі, склавши 10,0% порівняно з 5,0% у 2020 році. Реалізація проінфляційних ризиків та їх посилення через політичну кон'юнктуру зумовлювали зміни монетарної політики. Загалом протягом 2021 року облікову ставку НБУ було підвищено на 3 в. п. – з 6% у січні до 9% у грудні. Регулятору в цілому вдалося зберегти контроль за інфляційними очікуваннями та підтримати довіру до національної валюти. При цьому міжнародні резерви, попри значні виплати за зовнішніми зобов'язаннями, на кінець 2021 року сягнули дев'ятирічного максимуму – 30,9 млрд доларів США.

З кінця 2019 року світова та українська економіка зазнає значного впливу від спалаху захворювань, спричинених коронавірусом COVID-19. Майже всі країни світу були вражені

пандемією. Численні випадки захворювання COVID-19 були підтвердженні на території України протягом 2020 і 2021 років.

Епідемія коронавірусу мала негативний вплив на результати діяльності Компанії. Зокрема, внаслідок запровадження урядом карантинних заходів, більшість орендарів, що не займаються реалізацією товарів першої необхідності, були змушені тимчасово припинити роботу. Протягом 2020 та 2021 років для певних орендарів вносились зміни до існуючих договорів оренди, в тому числі і до розміру фіксованої орендної плати, що в кінцевому підсумку мало негативний вплив на обсяг виручки від реалізації. Слід відзначити також, що вплив пандемії у 2021 році був менш відчутним для результатів діяльності Компанії, ніж у 2020 році.

Системні ризики для діяльності Компанії після 31.12.2021 року обумовлені військовим вторгненням Російської Федерації в Україну 24 лютого 2022 року та запровадженням в Україні воєнного стану. Ведення військових дій, регулярне нанесення ракетно-бомбових ударів по всій території України, закриття повітряного простору та блокування морського сполучення, численні руйнування та жертви серед мирного населення разом з оголошеною мобілізацією, міграційними процесами в межах країни та за кордон, проблемами з веденням бізнесу призвели до обмеження діяльності Компанії. Після початку війни частина орендарів призупинила свою діяльність разом із зменшенням кількості відвідувачів. З 25 лютого 2022 року в Україні оголошено загальну мобілізацію, у регіонах, в тому числі у м. Львів та Львівській області, запроваджено передбачену воєнним часом комендантську годину.

Унаслідок широкомасштабної агресії Російської Федерації проти України значно зріс рівень усіх ризиків, які впливають на стабільність економічної та фінансової системи. Очікується, що втрати ВВП України в 2022 році будуть суттєвими. Також внаслідок війни в Україні, за прогнозом Світової організації торгівлі, зростання світового ВВП теж може знизитися на 0,7-1,3%. Інфляційний тиск залишається значним через виведення з ладу об'єктів виробничої та транспортної інфраструктури, вищі виробничі витрати. Відповідно, значно зростає потреба у бюджетних витратах на підтримку бізнесу та поступове відновлення економіки.

Задля збереження фінансової стабільності Національний банк України 9 квітня 2022 року зафіксував курс долара на позначці 29,25 грн. до кінця дії воєнного стану.

Основними сферами ризику для бізнесу в Україні, окрім безпосередніх військових загроз, є енергетика, фінанси (курси валют, доступність капіталу), ланцюги постачання, людські ресурси, інформаційна безпека. Продовження військових дій створює значні ризики для ритейлу, починаючи від можливого закриття магазинів та зменшення кількості відвідувачів і закінчуючи виходом з українського ринку іноземних інвесторів та девелоперів. Для регулярної логістики та зовнішньої торгівлі значні втрати і ризики пов'язані із захопленням Російською Федерацією українських морських портів, блокуванням судноплавства у Чорному і Азовському морях, припиненням авіаційного сполучення, руйнуванням складів та автошляхів тощо.

Ризики в енергетичній сфері полягають у зростанні цін на основні енергоресурси, дефіциті палива та енергоносіїв, імовірному припиненні або обмеженні постачання електроенергії, пошкодженні енергетичної і транспортної інфраструктури та ін. Ці ризики можуть змусили українські компанії призупинити діяльність або переключити витрати на споживачів.

Ризики, пов'язані з людськими ресурсами, полягають у порушенні балансу попиту і пропозиції робочої сили через військову мобілізацію, міграційні процеси, труднощі із забезпеченням належного рівня безпеки людей.

На одне з чільних місць серед ризиків для бізнесу виходять інформаційні ризики. У зв'язку із застосуванням методів гібридної війни з боку Російської Федерації мають місце регулярні хакерські атаки та інформаційні кампанії з метою порушити роботу українських урядових

структур і бізнес-організацій, дестабілізувати внутрішньополітичну ситуацію, погіршити інвестиційний клімат, відлякати торгових партнерів та покупців (поширення неправдивої інформації, анонімні дзвінки про начебто мінування ТРЦ тощо).

Подальший розвиток подій та строки завершення військових дій є невизначеними і залежать від успіху спільних зусиль України та світового співтовариства. Тому в даний час важко передбачити подальший розвиток української економіки та умови функціонування бізнесу в Україні.

Зауважимо, що у цьому розділі звіту відображено оцінку ризиків з боку керівництва Компанії на дату затвердження цього Звіту про управління. Подальші зміни військово-політичної та економічної ситуації в країні та за її межами можуть суттєво відрізнятись від цієї оцінки.

Сильні та слабкі сторони, можливості і загрози для діяльності ТРЦ «King Cross Leopoldis» узагальнено у табл. 5. Результати SWOT-аналізу допомагають краще зрозуміти ризики компанії та її інформаційний і діловий потенціал.

Таблиця 5. SWOT-аналіз ТРЦ «King Cross Leopoldis»

Сильні сторони	Слабкі сторони
<ul style="list-style-type: none"> <li>Збалансований підбір орендарів з домінуючою часткою міжнародних операторів</li> <li>Сильна група якірних орендарів, включаючи модні бренди групи INDITEX</li> <li>Довгострокові договори оренди з основними орендарями</li> <li>Професійний менеджмент</li> <li>Близькість до великої транспортної розв'язки і доріг міжнародного значення</li> <li>Торговельні площі практично повністю передані в оренду</li> <li>Розташування у великому місті зі значною кількістю населення</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Розташування на околиці міста, що робить ТРЦ недоступним для пішоходів</li> <li>Високий рівень конкуренції з боку інших ТРЦ</li> </ul>
Можливості	Загрози
<ul style="list-style-type: none"> <li>Можливість 3-ї фази будівництва для розширення торговельних площ</li> <li>Можливість збільшення кількості відвідувачів за рахунок майбутнього житлового будівництва на околицях</li> <li>Можливість входу нових якірних орендарів</li> <li>Подальше покращення інвестиційного клімату в Україні</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Обмежена кількість іноземних інвесторів</li> <li>Військові, політичні та економічні ризики, пов'язані зі збройним вторгненням Російської Федерації 24 лютого 2022 року та запровадженням в Україні воєнного стану</li> </ul>

## Дослідження та інновації

Напрямок досліджень та інновацій в діяльності ТОВ «Сіріуспроект Львів» полягає, переважно, у проведенні маркетингових досліджень на ринку орендних послуг та проектуванні інноваційних рішень для розвитку ТРЦ «King Cross Leopoldis».

Для забезпечення високої ефективності досліджень спеціалісти Компанії застосовують як кабінетні, так і польові методи дослідження:

- традиційний аналіз, який передбачає вивчення Компанії, конкурентів і ринків;

- контент-аналіз для з'ясування частоти й контексту згадування торговельної марок і брендів;
- моделювання поведінки споживачів та розробка найбільш імовірних сценаріїв збільшення потоку відвідувачів;
- case-study для глибокого вивчення певних ситуації в роботі Компанії та компаній-конкурентів із застосуванням методології системного аналізу;
- опитування - для збирання первинної маркетингової інформації від клієнтів та відвідувачів за заданою тематикою;
- спостереження за поведінкою покупців та їх рухом всередині ТРЦ (дозволяє побачити, куди йде покупець, чим цікавиться, в яких місцях затримується, що його приваблює тощо).

Дослідження проводяться як силами власних фахівців, так із залученням зовнішніх фірм, що надають професійні послуги у сфері маркетингу, соціології та поведінки споживачів.

## Фінансові інвестиції

ТОВ «Сіріуспроект Львів», керуючись існуючою стратегією розвитку, не здійснює власних фінансових інвестицій у цінні папери інших підприємств і станом на момент підготовки даного звіту про управління не має і не планує створення дочірніх підприємств.

На балансі Компанії станом на 31.12.2021 року немає ні довгострокових, ні поточних фінансових інвестицій.

## Перспективи розвитку

В умовах продовження війни основним завданням Компанії є знаходження оптимальних рішень за трьома ключовими напрямками: 1) надання відвідувачам у воєнний час максимального доступу до широкого спектру товарів та послуг; 2) максимальна підтримка партнерів-орендарів, які продовжують працювати; 3) покриття експлуатаційних витрат ТРЦ, забезпечення збереження майна орендарів, безпеки покупців і персоналу.

Розвиток і реалізація планів Компанії на більш віддалену перспективу залежать від строків і умов завершення військових дій, стабілізації економічного та інвестиційного клімату в Україні. У зв'язку з цим, управління Компанією здійснюється з урахування ризик-менеджменту, соціальної відповідальності і безпеки, а комерційна і фінансова політики включають регулярний аналіз можливостей та загроз, що виникають на ринку.

## Контактна інформація:

Товариство з обмеженою відповідальністю «Сіріуспроект Львів».

Місцезнаходження: 81130, Львівська обл., Пустомитівський район, с. Сокільники, вул. Стрийська, буд. 30, тел. +38 032 242 0580.

Директор ТОВ «Сіріуспроект Львів»  
(посада)



А.І. Сеньків  
(П.І.Б.)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 р.