

Звіт про управління

за 2024 рік

ТОВ «Сіріуспроект Львів»

Зміст

	Стор.
Звернення директора	3
Інформація про компанію	4
Результати діяльності	6
Ліквідність та зобов'язання	8
Екологічні аспекти	10
Соціальні аспекти та кадрова політика	11
Ризики	12
Дослідження та інновації	15
Фінансові інвестиції	15
Перспективи розвитку	15
Контактна інформація	16

Звернення директора

Уже третій рік поспіль наша держава протистоїть жорстокій та несправедливій війні. В умовах повномасштабного вторгнення та воєнного стану команда ТОВ «Сіріуспроект Львів» (далі – Компанія) продовжує працювати з незмінною відданістю та цілеспрямованістю, зберігаючи пріоритетами безпеку наших відвідувачів і працівників, підтримку орендарів, надійність енергопостачання та стабільність бізнес-процесів. Незважаючи на виклики часу, ми не лише зберегли здобуте, а й наполегливо рухалися вперед.

У 2024 році ТРЦ «King Cross Leopold» досяг практично 100% заповнення торговельних площ, а також повного відкриття магазинів для відвідувачів. Міжнародні орендарі, які призупинили свою діяльність після 24 лютого 2022 року, відновили свою роботу, засвідчивши таким чином віру в майбутнє та рішучість бути поруч із українськими споживачами навіть у найтяжчі часи. Ми залучили також нові бренди, такі як New Yorker, Adidas, Rieker, Vloria, Maryline, Sova. Цей факт є не лише показником нашої ефективної роботи, а й символом економічної витривалості та єдності бізнесу в умовах війни.

Звітний рік також став знаковим з погляду фінансових результатів. Чистий прибуток Компанії зріс до 169,4 млн. грн., що більше ніж в три рази перевищує аналогічний показник попереднього року. Цей та інші наші фінансові показники є результатом втілення нашого стратегічного бачення, ефективного управління активами та взаємної підтримки усієї нашої команди.

Ми пишаємося тим, що ТРЦ «King Cross Leopold» не лише зберігає провідні позиції серед ТРЦ Львова, а й залишається важливим соціальним майданчиком. У співпраці з нашими партнерами, благодійними фондами протягом звітного року ми організовували численні заходи на підтримку українських військових, залучаючи важливі ресурси та об'єднуючи тисячі відвідувачів у спільних добрих справах. Разом із нашими орендарями, партнерами та командою ми перетворюємо торгівлю на інструмент змін і підтримки.

Цей Звіт про управління охоплює період з 1 січня по 31 грудня 2024 року і містить як фінансові, так і нефінансові показники: від структури активів та зобов'язань до питань екологічної відповідальності, корпоративного управління та перспектив розвитку. Усі досягнення стали можливими завдяки щоденній самовідданій праці нашого колективу, стабільності партнерських відносин та вірі наших відвідувачів у безпечне, комфортне й сучасне середовище.

Ми віримо: навіть у найтемніші часи український бізнес здатен бути сильним, гнучким і натхненним. Цей звіт про управління – свідчення того, що завдяки єдності, професіоналізму та вірі в майбутнє ми не просто витримуємо непрості випробування, але й будуємо шлях до перемоги і відродження. Дякуємо кожному, хто йде з нами пліч-о-пліч.

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. Сокольніки, 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.

Мета діяльності Компанії полягає в ефективному управлінні майновим комплексом ТРЦ «King Cross Leopoldis» 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, розташований на Західній Україні. На його території розміщено продуктовий супермаркет, будівельні товари, ковзанку, дитячий розважальний центр, мультиплекс, фудкорт, 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 м² 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 Сокольніки» площею 13 000 м² і понад 100 торгових приміщень: бутики, 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 м², великий відпочинковий комплекс, наземний та підземний паркінги, розраховані на близько 1800 паркувальних місць.

Загальна площа ТРЦ «King Cross Leopoldis» складає 105 000м², в його торговельних галереях розташовано 110 магазинів. Торговельно-розважальний центр має зручне розташування у безпосередній близькості від аеропорту (приблизно 10 хвилин автомобілем) та від центру міста (15-20 хвилин автомобілем); до нього прокладено регулярні міські автобусні маршрути № 3а, 10, 25, 40, 131. Крім того, поруч з ТРЦ по вулиці Стрийській обладнані зупинки для міжміських автобусів.

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. У зв'язку з триваючими військовими діями в країні серед ключових пріоритетів Компанії – стабільність роботи ТРЦ, залучення та підтримка орендарів, турбота про співробітників і відвідувачів, гнучке вирішення проблем безпеки та енергонезалежності.

Діяльність ТРЦ «King Cross Leopoldis»

Розташований неподалік від міського автовокзалу і спорткомплексу «Арена Львів» на перетині важливих автошляхів ТРЦ «King Cross Leopoldis» протягом багатьох років залишається одним з беззаперечних лідерів 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 м², ДІУ – 8 000 м², кінотеатр – 3 600 м², фудкорт. Загальна орендна площа (Gross Leasable Area) складає 53,4 тис. м² і не зазнала змін протягом звітного року.

Лідерами за рівнем відвідуваності торговельних точок ТРЦ «King Cross Leopoldis» є якірні оператори – «Ашан» та «Епіцентр», а також великі магазини – Bershka, ZARA, Colin's, Waikiki, Terranova, Reserved, а починаючи з 2024 року - New Yorker та інші, супермаркет «Фокстрот», меблевий магазин JYSK та «Планета Кіно».

Стримана активність багатьох міжнародних брендів в Україні в 2023 році певною мірою компенсувалася активним розвитком українських компаній. У звітному 2024 році позитивні тенденції продовжилися та набули розвитку. Вперше після початку повномасштабного вторгнення досягнуто практично 100% рівня здачі площ в оренду, а також 100% відкриття магазинів ТРЦ для покупців. У квітні 2024 року магазини ZARA, Bershka, Pull&Bear, Stradivarius, які були зачиненими ще від 24 лютого 2022 року, повноцінно відновили свою роботу та відкрили двері для відвідувачів. Це завершило тривалий процес повернення важливих орендарів та відкриття всіх торгових площ ТРЦ «King Cross Leopoldis», що безумовно позитивно впливає на функціонування торгового центру в цілому.

Серед важливих змін звітного року – залучення нового якірного орендаря для ТРЦ магазину New Yorker площею понад 1300м². Ще один відомий бренд, Sinsay, повністю оновив формат магазину, збільшивши свою площу до 877 м² та значно розширивши асортимент своїх товарів. Також до торгового центру були залучені такі відомі міжнародні бренди як Adidas, Rieker. Відповідаючи на підвищений інтерес до українських брендів, було відкрито магазини одягу Vloria, Maryline, ювелірний бутик Sova. Більшість орендарів досягли довоєнного рівня продаж, або ж навіть перевищили попередні показники, та виконують усі зобов'язання за договорами оренди.

Продовжували успішно працювати ключові елементи сфери обслуговування та розваг: кінотеатр, ковзанка, дитячий розважальний центр, фудкорти. Це мало важливий та позитивний вплив на операційні і фінансові показники діяльності Компанії у звітному році.

Протягом 2024 року Компанія продовжувала працювати над забезпеченням безпечної та комфортної роботи орендарів, створенням сприятливих умов для працівників і відвідувачів, проводила численні благодійні заходи з метою підтримки фондів, що допомагають військовим, ветеранам, дітям. Серед багатьох заходів, організованих на території ТРЦ «King Cross Leopoldis» протягом звітного року для дорослих відвідувачів та дітей, а також з благочинною метою, відзначимо:

- 7-го та 14-го січня проведено січневі майстер-класи, які подарували дітям творчі навички розписування пряників та виготовлення свічок з вошини. Кожен учасник зміг створити своїми руками атмосферний декор для оселі чи красивий подарунок;
- 24-го березня разом з ведучими «Люкс ФМ» відвідувачі мали змогу взяти участь у живому концерті з інтерактивними розвагами, подарунками та благодійним збором для 80 ОДШБ;
- 31-го березня у торговому центрі відбулося циркове шоу для малюків з клоуном велосипедистом, шоу мильних бульбашок, виготовленням кульок-трансформерів та цирковим виступом;

- 14-го квітня проведено благодійний концерт, під час якого зі сцени ТРЦ «King Cross Leopoldis» лунали атмосферні пісні у виконанні YAROMIYA, Ростислава Кушини, Glova&Manin&Govorun, Михайла Мирка та Ярини Мицик з Творчої студії "МЯВ". Під час події відбувся збір коштів від благодійного фонду My Ukraine на пікап для роти вогневої підтримки 63 ОМБр;
- 12-го травня традиційно, після Великодня, великі та маленькі відвідувачі співали гаївки, танцювали, слухали та дивилися виступи вокальних та хореографічних ансамблів, збирали кошти на авто для підрозділу охорони, що працює на Донецькому напрямку;
- 1-го червня відбулося святкування Дня дитини, в межах якого проводилися веселі квести, аквагрим, атракціон «Призолов» та розіграш подарунків від партнерів для наймолодших відвідувачів;
- 18-го серпня вчергове проведено благодійний фестиваль Кінг Крос Фест із виступом популярних танцювальних артистів та співаків, атракціонами для дітей, ярмарком українських виробників продукції, різноманітними майстер-класами для дітей і дорослих, розіграшем подарунків. Благодійною ціллю заходу став збір коштів на пікап для 80 ОДШБ на допомогу ЗСУ;
- 7-го серпня в ТРЦ організовано безкоштовну перевірку якості зору від спеціалістів Helsi, а 28 вересня разом з партнерами з Ескулаб – безкоштовний експрес-тест рівня цукру в крові, що для багатьох відвідувачів ТРЦ стало чудовою можливістю перевірити стан свого здоров'я;
- 6-го жовтня проведено благодійний захід до Дня захисників і захисниць України, на якому виступив оркестр Львівського державного університету безпеки життєдіяльності. Метою заходу було зібрати кошти на пікап для 216 батальйону 125 бригади ЗСУ;
- 3-го листопада для найменших відвідувачів організовано безкоштовний майстер-клас до HALLOWEEN. Учасники могли власноруч зробити чарівні пряники у формі гарбузиків, а професійні майстри допомагали дітям створити оригінальні солодощі для святкового настрою та яскравих емоцій;
- 7-го та 8-го грудня на ковзанці ТРЦ «King Cross Leopoldis» відбулися зимові змагання серед юних фігуристів Ice Fest 2024. Найталановитіші спортсмени з усієї України продемонстрували глядачам свої найкращі програми нового сезону, дозволили поринути у світ краси та грації на льоду, відчувати емоції змагань та насолодитися атмосферою справжнього зимового свята.

Результати діяльності

Діяльність Компанії протягом трьох років відбувається в умовах повномасштабної війни, розв'язаної РФ проти України 24 лютого 2022 року. Незважаючи на надзвичайні виклики та суттєві зовнішні складнощі, ТРЦ «King Cross Leopoldis» не зупиняв свою діяльність. Навпаки, протягом звітного року спостерігається поступова стабілізація та відновлення роботи ТРЦ. Фінансові результати діяльності за 2024 рік демонструють позитивну динаміку і свідчать про ефективність вжитих заходів щодо адаптації до нових умов роботи (табл. 1).

Чистий дохід від реалізації продукції, товарів, робіт, послуг:

2023 рік: 354 386 тис. грн.

2024 рік: 427 988 тис. грн.

Результат: +73 602 тис. грн. (зростання на 20,8%)

Таблиця 1. Результати діяльності ТОВ «Сіріуспроект Львів» за 2023-2024 роки

Показник	2024 рік, тис. грн.	2023 рік, тис. грн.	Відхилення	
			тис. грн.	%
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	427 988	354 386	73 602	20,8
Валовий прибуток	264 816	214 286	50 530	23,6
Прибуток від операційної діяльності	238 391	188 369	50 022	26,6
Чистий прибуток (збиток)	169 413	53 543	115 870	216,4

Зростання чистого доходу вказує на позитивний тренд у відновленні і стабілізації діяльності ТРЦ, що свідчить про збільшення доходу та підвищення ефективності роботи підприємства у кризових умовах.

Валовий прибуток:

2023 рік: 214 286 тис. грн.

2024 рік: 264 816 тис. грн.

Результат: +50 530 тис. грн. (зростання на 23,6%)

Підвищення валового прибутку вказує на покращення співвідношення між доходами та собівартістю реалізованої продукції чи послуг. Це є спільним підсумком оптимізації витрат, вдосконалення управлінських процесів та поліпшення взаємодії з орендарями торговельних площ.

Прибуток від операційної діяльності:

2023 рік: 188 369 тис. грн.

2024 рік: 238 391 тис. грн.

Результат: +50 022 тис. грн. (зростання на 26,6%)

Зростання операційного прибутку більш ніж на чверть є свідченням поліпшення операційної ефективності Компанії. Вдосконалення структури витрат та суттєве збільшення операційної прибутковості є вирішальним чинником для бізнесу за умов підвищеної нестабільності ринку.

Чистий прибуток (збиток):

2023 рік: 53 543 тис. грн.

2024 рік: 169 413 тис. грн.

Результат: +115 870 тис. грн. (зростання на 216,4%)

Збільшення у звітному році більш ніж в три рази чистого прибутку дозволяє говорити про значний позитивний вплив на відновлення фінансової стійкості Компанії. Плюсовий чистий прибуток є свідченням успішної реалізації заходів керівництва щодо комплексної оптимізації діяльності в умовах воєнного часу.

Відносні показники рентабельності реалізації ТОВ «Сіріуспроект Львів» у 2024 році також продемонстрували позитивну динаміку:

- по валовому прибутку: 61,9% (2023 рік: 60,5%);
- по операційному прибутку: 55,7% (2023 рік: 53,2%);

- по чистому прибутку: 39,6% (2023 рік: 15,1%).

Особливо помітним є значне збільшення рентабельності по чистому прибутку, яка зросла з 15,1% у 2023 році до 39,6% у 2024-му. Це демонструє успішну адаптацію ТОВ «Сіріуспроект Львів» до складних умов функціонування та створює потенціал для покращення ліквідності і платоспроможності, впевненого виконання зобов'язань та формування фінансового резерву для подальшого розвитку.

Ліквідність та зобов'язання

Управління ліквідністю та зобов'язаннями є критично важливим для Компанії, що здійснює управління торговельними площами ТРЦ, оскільки саме ці показники визначають її здатність ефективно функціонувати в умовах високої фінансової динаміки та нестабільності ринку під час війни. Наявність постійних грошових потоків, пов'язаних з обслуговуванням інфраструктури, забезпеченням сервісу, енергопостачанням, технічним обслуговуванням та охороною об'єктів має бути забезпечена відповідними грошовими надходженнями, які залежать від платоспроможності орендарів, залежних від сезонності або кризових умов. Таким чином, постійне балансування між притоком і відтоком коштів вимагає ретельного моніторингу ліквідності. У випадку погіршення цього показника, Компанія може втратити здатність покривати термінові витрати. Особливо це важливо в умовах війни, коли невизначеність стає нормою.

Крім того, ефективне управління ліквідністю та зобов'язаннями є ключем до довгострокової конкурентоспроможності Компанії. Успішний оператор ТРЦ повинен мати можливість інвестувати у модернізацію інфраструктури, впроваджувати інноваційні сервіси, адаптувати об'єкти до нових умов споживчого попиту – все це вимагає наявності вільного грошового ресурсу. Керування ліквідністю дозволяє забезпечити внутрішню фінансову гнучкість, необхідну для реагування на зміни ринку. Сильна фінансова позиція також є запорукою стабільної співпраці з якісними орендарями, які шукають надійного партнера з передбачуваною платіжною дисципліною та сервісною спроможністю. У свою чергу, це стимулює розвиток ТРЦ, зростання орендних ставок і підвищення вартості активів. Таким чином, ліквідність і керованість зобов'язань – це не просто інструменти виживання, а основа зростання і стратегічного лідерства Компанії на ринку торговельної нерухомості.

У звітному році, крім значного збільшення чистого доходу та зростання прибутковості, Компанія збільшила сукупну вартість активів: з 881 343 тис. грн. на кінець минулого року до 1 082 124 тис. грн. на кінець звітного року (табл. 2).

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

Показник	Дата				Відхилення	
	31.12.2024		31.12.2023		тис. грн.	%
	сума, тис. грн.	частка, %	сума, тис. грн.	частка, %		
Високоліквідні активи А1	731 257	67,6	506 664	57,5	224 593	10,1
Середньоліквідні активи А2	42 012	3,9	42 214	4,8	-202	-0,9
Низьколіквідні активи А3	5 442	0,5	5 885	0,7	-443	-0,2
Важколіквідні активи А4	303 413	28,0	326 580	37,0	-23 167	-9,0
Баланс	1 082 124	100,0	881 343	100,0	200 781	xxx

У структурі активів, порівняно з минулим роком, відбулися певні зміни. Зросла частка високоліквідних активів, що є позитивним чинником з погляду ліквідності Компанії в цілому.

Частка цих активів (гроші та їх еквіваленти), яка на кінець 2023 року складала 57,5%, виросла ще більше – до 67,6% на кінець 2024 року. Натомість частки середньоліквідних та важколіквідних активів помітно зменшилися. Частка низьколіквідних активів теж дещо зменшилася і продовжує залишатися незначною.

Зміни, що відбулися в структурі активів Компанії протягом 2024 року з погляду управління ліквідністю бізнесу слід оцінювати як позитивні. Зменшення дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги з 28 434 тис. грн. до 26 909 тис. грн. (на 5,4%) та зростання протягом року статті «Грошові кошти та їх еквіваленти» з 506 664 тис. грн. до 731 257 тис. грн. (на 44,3%) збільшує гнучкість управління борговими зобов'язаннями, дозволяє керівництву Компанії підтримувати належний баланс ліквідності і платоспроможності.

В структурі капіталу та зобов'язань відбулися більш помітні зміни, ніж в структурі активів (табл. 3). По-перше, на кінець 2024 року значно зросли термінові пасиви, а довгострокові пасиви, навпаки, значно зменшилися. По-друге, постійні пасиви (власний капітал) зменшили своє від'ємне значення, що є позитивним сигналом на майбутнє.

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

Показник	Дата				Відхилення	
	31.12.2024		31.12.2023		тис. грн.	%
	сума, тис. грн.	частка, %	сума, тис. грн.	частка, %		
Термінові пасиви П1	1 074 041	99,3	185 854	21,1	888 187	78,2
Короткострокові пасиви П2	264 873	24,5	222 543	25,2	42 330	-0,7
Довгострокові пасиви П3	299 040	27,6	1 198 189	136,0	-899 149	-108,4
Постійні пасиви П4*	-555 830	-51,4	-725 243	-82,3	169 413	30,9
Баланс	1 082 124	100,0	881 343	100,0	200 781	xxx

* Постійні пасиви мають негативний вплив на підсумки через від'ємне значення власного капіталу товариства

Разом з тим, негативним чинником є абсолютне переважання термінових і короткострокових пасивів, що в умовах нестабільності економіки несе додаткові ризики.

Аналіз ліквідності та фінансової стабільності ТОВ «Сіріуспроект Львів» за допомогою системи відносних показників наведений у табл. 4.

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

Показник	Дата		Відхилення (+, -)
	31.12.2024	31.12.2023	
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	0,55	1,24	-0,69
Коефіцієнт проміжної ліквідності	0,58	1,34	-0,76
Коефіцієнт загальної ліквідності	0,58	1,36	-0,78
Коефіцієнт фінансової стабільності	-0,24	0,54	-0,78

Коефіцієнт абсолютної ліквідності вимірює здатність підприємства покривати свої поточні зобов'язання виключно за рахунок найбільш ліквідних активів (готівка, еквіваленти грошових коштів). Значення 1,24 у 2023 році є свідченням достатності і навіть певного надлишку ліквідних коштів для покриття термінових зобов'язань. Проте зниження цього значення до 0,55 у 2024 році є раннім сигналом щодо можливого дефіциту ліквідності у

майбутньому, хоча у звітному періоді цей показник значно перевищує теоретично рекомендоване значення $\geq 0,20$.

Коефіцієнти проміжної та загальної ліквідності враховують більший спектр активів, які можуть бути перетворені у готівку протягом певного періоду (наприклад, короткострокові дебіторські заборгованості, товари). Значення цих коефіцієнтів у 2023 році свідчили про комфортне фінансове становище ТОВ «Сіріуспроект Львів» з погляду оперативного забезпечення короткострокових зобов'язань.

Натомість у 2024 році коефіцієнт проміжної ліквідності, що розраховується як відношення дебіторської заборгованості та грошових коштів до величини поточних зобов'язань підприємства, на кінець звітного року зменшився до 0,58 і знаходиться біля нижньої межі теоретично рекомендованого діапазону 0,6-0,8.

Коефіцієнт загальної ліквідності, який показує здатність Компанії покривати свої поточні зобов'язання за рахунок оборотних активів, на 31.12.2024 теж дорівнює 0,58 і є нижчим від рекомендованої величини ($\geq 1,0$).

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. Якщо на кінець 2023 року значення цього коефіцієнта було вищим рекомендованого значення, то на кінець 2024 року воно набуло негативного значення (-0,24) через різке зменшення показників розділу II «Довгострокові зобов'язання і забезпечення» балансу до 299 040 тис. грн. (31.12.2023 р.: 1 198 189 тис. грн).

Для відновлення фінансової стійкості керівництво Компанії розглядає доступні можливості оптимізації боргового навантаження, поліпшення складу і структури активів, нарощування власного капіталу. Це має знизити ризики неспроможності своєчасно виконувати фінансові зобов'язання, проблем у господарській діяльності чи зниження довіри кредиторів.

Екологічні аспекти

Дотримання принципів сталого розвитку розглядається як ключовий фактор успіху сучасної компанії. Стратегія сталого розвитку допомагає не тільки зберігати цінні ресурси, але й підтримувати ділову репутацію, досягати економічної вигоди, вирішувати широкий спектр екологічних та соціальних завдань. Інвестори та інші зацікавлені сторони все більше звертають увагу на екологічні, соціальні та управлінські показники бізнесу. Тому 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.

Екологічні ініціативи, які реалізуються бізнесом, мають велике значення для збереження природних ресурсів та підвищення якості життя нашого покоління і майбутніх нащадків. Бізнес може внести вагомий вклад у цей процес шляхом використання екологічно чистих технологій та матеріалів, мінімізації відходів та раціонального використання енергетичних ресурсів.

У зв'язку з цим, протягом звітнього року ТОВ «Сіріуспроект Львів» зосереджувало зусилля на таких напрямках:

- Технічні заходи з енергозбереження (пріоритет світлодіодних LED світильників, зниження електроспоживання в торгових галереях і на території паркінгу, модернізація основного та аварійного освітлення тощо).
- Теплоізоляційні заходи (оновлення теплових завіс, зниження тепловтрат, покращення енергоефективності приміщень, запобігання втраті теплого повітря на входах/виходах).
- Впровадження політики ощадливості та відповідності кращим світовим практикам у сфері енергозбереження. Мета: довгостроковий економічний (через зниження витрат) та екологічний (зменшення споживання ресурсів) ефекти.
- Дотримання принципів корпоративної відповідальності для реалізації енергозбережного потенціалу, дотримання екологічного законодавства, орієнтування на міжнародні природоохоронні стандарти.

Компанія системно впроваджує енергоощадні технології та демонструє відповідальність перед суспільством і довкіллям. Усі вжиті заходи мають як безпосередній економічний ефект, так і стратегічну екологічну цінність.

Соціальні аспекти та кадрова політика

Врахування інтересів працівників у внутрішній політиці Компанії є ключовою передумовою для досягнення довгострокового успіху та стабільності. Основою такої політики є:

- Мотивація та продуктивність: Задоволені працівники більш схильні до виконання своїх обов'язків з належною відданістю та високою ефективністю.
- Збереження талантів: Якщо працівники відчують, що їхні потреби та інтереси враховуються, вони менше схильні до зміни роботодавця. Це допомагає зберегти цінний кадровий потенціал.
- Корпоративна культура: Врахування інтересів працівників сприяє формуванню позитивної корпоративної культури, стійкого командного духу та плідної внутрішньої співпраці.
- Безпека та здоров'я: Турбота про безпеку працівників є обов'язком Компанії. Врахування їхніх інтересів у цьому контексті допомагає запобігти нещасним випадкам та покращити загальний стан здоров'я колективу.
- Соціальне забезпечення: Справедливе вирішення питань соціального забезпечення працівників (наприклад, медичне страхування, пенсійні виплати) сприяє їхньому благополуччю та відчуттю захищеності.

В Компанії тривалий час зберігається згуртована та продуктивна команда однодумців. Плинність кадрів є традиційно низькою, а середньооблікова чисельність працівників у звітному році залишалася без змін (в 2023 та 2024 роках – 16 працівників). Співвідношення чоловіків та жінок на керівних посадах в Компанії залишається рівним.

Середня заробітна плата у 2024 році зросла на 10% для керівних посад та на 16% для інших категорій персоналу. Щодо організації та режиму роботи, то для офісних працівників допускається (при потребі) дистанційна форма праці; для мотивації та стимулювання застосовуються премії. Також Компанія надає своїм працівникам всі можливості для професійного розвитку та кар'єрного зростання, забезпечує професійним навчанням, що дозволяє їм отримувати нові знання та цікавий досвід роботи.

Керівництво Компанії 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.

Ризики

Починаючи з 24 лютого 2022 року в Україні тривають широкомасштабні бойові дії, пов'язані із вторгненням Російської Федерації. Цей напад є продовженням російсько-української війни, яка була розпочата Російською Федерацією із захоплення Криму у лютому-березні 2014 року та війни в окремих районах Луганської та Донецької областей починаючи з квітня 2014 року.

Внаслідок військового вторгнення Російської Федерації повномасштабні бойові дії розгорнулися і тривають на значній території, що охоплює низку областей Північної, Східної та Південної України. Повітряний простір закрито для цивільної авіації; об'єкти військової та цивільної інфраструктури по всій території України регулярно піддаються ракетно-бомбовим ударам, артилерійським обстрілам. В Україні, починаючи з 24 лютого 2022 року, безперервно діє воєнний стан.

Незважаючи на це, у 2024 році реальний ВВП України зріс на 2,9%. Про це свідчать розгорнуті показники, опубліковані Державною службою статистики України (далі – ДССУ). З одного боку, зростання ВВП сповільнилося порівняно з 2023 роком. З іншого, це значення є дещо вищим, ніж попередня оцінка Держстату України (2,0%), а економіка України поступово відновлюється другий рік поспіль в умовах повномасштабної війни і постійних атак РФ на виробничі об'єкти та інфраструктуру.

Уповільнення економічного зростання у 2024 році було очікуваним з огляду на погіршення безпекової ситуації, відновлення дефіциту електроенергії та низькі врожаї. Економіку натомість підтримували високий внутрішній попит, м'яка фіскальна політика, значна адаптивність бізнесу, а також зусилля НБУ із забезпечення макрофінансової стійкості.

Фізичні обсяги експорту у 2024 році зросли вперше з 2019 року – на 10,3% до попереднього року, що насамперед підтримувалося стабільною роботою морського коридору. Водночас поживлення внутрішнього попиту значною мірою забезпечувалося імпортом, фізичні обсяги якого збільшилися на 7,7%. У результаті внесок чистого експорту в зростання реального ВВП залишився від'ємним (-0,9 в. п.), хоча й скоротився порівняно з попередніми роками.

У секторі торгівлі валова додана вартість у 2024 році знизилася на 4,1%, але споживчий попит залишався стійким, про що свідчили високі показники роздрібної торгівлі та секторів послуг.

У грудні 2024 року інфляція зросла до 12,0% у річному обчисленні (2023 рік: 5,1%). Основними драйверами зростання споживчих цін стали збільшення витрат бізнесу на енергоносії та робочу силу, стрімке зростання цін на продукти харчування через низький врожай, ослаблення курсу гривні тощо. За оновленим прогнозом НБУ, інфляція зростатиме в перші місяці 2025 року, але вже з середини року почне знижуватися. Наприкінці 2025 року вона становитиме 8,4%, а за підсумками 2026 року – повернеться до цілі НБУ 5%.

Після трьох років війни ситуація на ринку торговельної нерухомості залишається складною. Кількість нових ТРЦ, які почали роботу протягом 2022-2024 років, є незначною. Переважна більшість з них – невеликі торговельні центри на заході України, які почали будувати ще до повномасштабної війни і які потребували відносно невеликих інвестицій. Нові будівництва, які були розпочаті у 2023 році (теж, переважно, в західній частині України) плануються до відкриття у 2025-2026 роках. Водночас все ще заморожені великі торгові центри на сході, півдні і, частково, навіть у Києві. Поки триває повномасштабна війна, їх будівництво пов'язане з великими ризиками, на які інвестори йти не хочуть.

Основні чинники, що впливали на роботу українських ТРЦ у звітному році і є актуальними у найближчому майбутньому:

- Безпека та воєнна невизначеність. Постійна загроза військових дій змушує власників ТРЦ інвестувати значні ресурси у забезпечення безпеки відвідувачів та персоналу. Організація роботи об'єктів часто супроводжується додатковими заходами – як-от посилений контролюючий режим, модернізація систем відеоспостереження, фізичний захист об'єктів, облаштування укриттів. Рівень безпеки стає критичним чинником для збереження стабільного потоку відвідувачів, оскільки в умовах війни люди більше надають перевагу місцям, де вони відчують себе захищеними.
- Економічна невизначеність та споживча поведінка. Війна спричиняє зниження купівельної спроможності населення, оскільки частина доходів спрямовується на покриття життєвих мінімумів, а економіка в цілому зазнає суттєвих труднощів. Це позначається на зміні споживчих переваг та зменшенні відвідуваності ТРЦ. В таких умовах важливим стає перехід до більш адаптованих форматів торгівлі, включаючи розвиток онлайн-сервісів, змішану модель роботи (гібридну) та спеціальні акції для залучення покупців.
- Інфраструктурні та логістичні виклики. Ризики пошкодження та знищення інфраструктури, перебої в електропостачанні, проблеми із зв'язком – усе це створює додаткове навантаження на бізнес-процеси ТРЦ. Необхідність відновлення пошкоджених об'єктів часто вимагає значних капіталовкладень. Відновлення інфраструктури, повернення відомих зарубіжних брендів, модернізація магазинів є важливою умовою для повернення звичного рівня діяльності та залучення споживачів.
- Адаптація та впровадження нових технологій. Для мінімізації витрат та оптимізації процесів оператори ТРЦ розглядають інноваційні рішення: енергоефективні технології, цифрові сервіси для орендарів тощо. Галузеві експерти відзначають, що саме гнучкість та здатність швидко реагувати на нові виклики дозволяють ТРЦ не тільки виживати, але й розвиватися в умовах воєнного часу.

Критично важливим для діяльності Компанії є ситуація на валютному ринку та коливання курсів валют. Девальвація гривні сильно впливає на маржинальність (прибутковість) бізнесу орендарів та їх спроможність вчасно і повністю сплачувати орендну плату, враховуючи, що значна частина товарів імпортується з-за кордону. Коливання курсу валют негативно відображається на вартості обслуговування нерухомості та платоспроможному попиті відвідувачів ТРЦ.

Тривале продовження бойових дій в Україні також може призвести до посилення негативних наслідків для ритейлу. Насамперед, у разі загострення ситуації можна очікувати зменшення кількості покупців, відвідувачі можуть стати більш обережними, зменшити кількість своїх візитів у місця масового скупчення людей, такі як ТРЦ. Крім того, може повернутися ситуація початку 2022 року (закриття магазинів, скорочення потоку відвідувачів, вихід з ринку інвесторів).

Зберігається також складна ситуація у вітчизняному енергетичному секторі. Руйнування значної частини генеруючих та передавальних потужностей, поряд з ризиками повторних ракетних обстрілів, залишаються важливим чинником невизначеності щодо безперешкодної роботи ТРЦ.

Не менш важливими є ризики, пов'язані з міграцією людських ресурсів, мобілізацією військовозобов'язаних працівників, зниженням продуктивності персоналу через фізичне виснаження чи психологічні проблеми, дефіцитом кваліфікованої робочої сили та порушенням її структури. Станом на 30 листопада 2024 року 4,2 мільйона українців мали статус тимчасового захисту в країнах Європейського союзу (за даними Eurostat). В той же час, реальна кількість українців, які виїхали після початку повномасштабного вторгнення, є

значно більшою і продовжує зростати. Так, за даними Адміністрації державної прикордонної служби України, тільки у 2024 році виїхали за межі України близько 450 тис. осіб.

Отже, обмежити економічне зростання та діяльність господарських суб'єктів у 2025 році можуть, насамперед, військові дії високої інтенсивності, подальші руйнування критичної та логістичної інфраструктури, посилення міграційних тенденцій, брак військової та гуманітарної допомоги. Ці та інші ризики можуть обмежити або зробити неможливим здійснення господарської діяльності Компанії в Україні. Проте станом на кінець звітного року звичайна діяльність Компанії не була порушена, а у регіоні, де розміщені основні активи Компанії, не ведуться активні бойові дії.

Стабілізація військово-політичної та економічної ситуації значною мірою залежить від успіху зусиль України та світового співтовариства, але на дату підготовки цього звіту про управління важко передбачити подальший розвиток подій, включно з функціонуванням органів управління, підприємств та організацій в Україні.

У звіті про управління відображено поточну оцінку провідним управлінським персоналом військово-політичної та економічної ситуації в Україні та її потенційного впливу на діяльність і фінансовий стан Компанії. Подальші зміни ситуації в країні можуть суттєво відрізнятись від оцінки управлінського персоналу.

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
- Збалансований підбір орендарів з домінуючою часткою міжнародних операторів та перспективними вітчизняними брендами - Сильна група якірних орендарів, включаючи модні бренди групи INDITEX - Довгострокові договори оренди з основними орендарями - Професійний менеджмент з тривалим досвідом роботи на ринку - Близькість до великої транспортної розв'язки і доріг міжнародного значення - Здача в оренду практично 100% торгових площ - Розташування у великому місті зі значною кількістю населення	- Розташування на околиці міста, що робить ТРЦ недоступним для пішоходів - Посилення конкуренції через відкриття нового торговельного центру «Епіцентр» поруч з ТРЦ King Cross Leopoldis - Вік нерухомості (більше 10 років) може спричинити зростання капітальних витрат
Можливості	Загрози
- Вигоди від майбутньої житлової та бізнес-забудови поруч з ТРЦ - Можливість третьої фази будівництва для розширення торговельних площ - Ефект синергії від розташування в роздрібному кластері, що розвивається - Сприйняття Львова як одного з відносно безпечних регіонів України - Сильні перспективи відновлення ринку в післявоєнний період	- Збільшення обстрілів, розширення театру бойових дій на Львівщину - Глибока економічна рецесія, викликана наслідками повномасштабного військового вторгнення, обмеження іноземних інвестицій - Ризик виходу з ринку працюючих іноземних брендів

Дослідження та інновації

Компанія вважає, що успіх бізнесу значною мірою залежить від новаторського мислення співробітників та їх здатності пропонувати і впроваджувати інноваційні рішення. ТОВ «Сіріуспроект Львів» активно працює над пошуком нових можливостей та надихає своїх співробітників на нові амбітні ініціативи. Інновації для Компанії є одним з ключових факторів її стратегії, що дозволяє знаходити нові можливості на ринку орендних послуг та проектувати інноваційні рішення для розвитку ТРЦ.

Інноваційний розвиток Компанії починається з аналізу можливостей зовнішнього середовища та оцінки перспективності ринку. Для цього 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 ситуацій 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.

Станом на початок та кінець 2024 року довгострокові та поточні фінансові інвестиції у звіті про фінансовий стан Компанії відсутні.

Перспективи розвитку

Досягнувши у звітному році практично 100% наповненості торговельних площ ТРЦ орендарями, керівництво Компанії планує у 2025 році розвивати ефективну співпрацю з провідними зарубіжними і вітчизняними брендами; продовжувати договори оренди із ключовими орендарями, які довели свою ефективність; замінювати неефективних орендарів на нових із свіжими актуальними концепціями. Оновлення плануються не тільки для торгових галерей, але й для закладів на фудкорті ТРЦ.

Контактна інформація:

Товариство з обмеженою відповідальністю «Сіріуспроект Львів».

Місцезнаходження:

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

Директор ТОВ «Сіріуспроект Львів»
(посада)

«2» травня 2025 р.



А.І. Сеньків
(П.І.Б.)