
ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ

2025

ТОВ «СІРІУСПРОЕКТ ЛЬВІВ»

ЗМІСТ

Звернення директора	3
Інформація про компанію	4
Результати діяльності	8
Ліквідність та зобов'язання.....	10
Екологічні аспекти	13
Соціальні аспекти та кадрова політика	16
Ризики.....	19
Дослідження та інновації	24
Фінансові інвестиції.....	26
Перспективи розвитку	27
Контактна інформація.....	28

01

ЗВЕРНЕННЯ ДИРЕКТОРА

Шановні партнери, орендарі, працівники та всі зацікавлені сторони!

2025 рік став для ТОВ «Сіріуспроект Львів» черговим роком роботи в складному, але вже добре зрозумілому для українського бізнесу середовищі. Компанія продовжувала забезпечувати стабільну діяльність ТРЦ «King Cross Leopoldis», підтримувати належні умови для орендарів і відвідувачів, інвестувати в операційну стійкість об'єкта та зберігати роль ТРЦ як одного з провідних торговельно-розважальних центрів регіону.

Протягом звітного року ТРЦ зберіг 100% заповнюваність торговельних площ. Це стало результатом системної роботи з орендарями, оновлення орендного міксу, підтримки інвестицій орендарів у модернізацію магазинів та залучення нових сильних брендів.

Фінансові результати 2025 року свідчать про стійкість операційної моделі Компанії. Чистий дохід зріс до понад 502 млн грн, валовий прибуток — до 317,5 млн грн, а прибуток від операційної діяльності — до 274,6 млн грн. Операційна діяльність залишалася прибутковою та генерувала значний позитивний грошовий потік, що є важливим показником фінансової спроможності Компанії підтримувати роботу ТРЦ, виконувати зобов'язання та фінансувати поточні потреби.

Окремим пріоритетом у 2025 році було посилення безперервності роботи об'єкта. Компанія придбала два нові дизель-генератори та диверсифікувала джерела теплопостачання для більш надійного проходження опалювального сезону. Ці заходи були спрямовані на зниження залежності від зовнішніх перебоїв, підтримання роботи інженерної інфраструктури та забезпечення належних умов для орендарів і відвідувачів.

ТРЦ «King Cross Leopoldis» у 2025 році залишався не лише торговельним простором, а й активним майданчиком для громадських, благодійних, культурних, спортивних і сімейних заходів. Разом із партнерами, благодійними фондами, орендарями та відвідувачами ми підтримували ініціативи на користь Збройних Сил України, ветеранів, дітей та місцевої громади. Така діяльність є важливою частиною соціальної ролі ТРЦ і підтверджує, що сучасний торговельно-розважальний центр може бути простором не лише для покупок і дозвілля, а й для взаємодії, солідарності та підтримки.

Ми вдячні працівникам Компанії за відповідальність і професійність, орендарям — за довіру і розвиток своїх форматів у ТРЦ, партнерам — за співпрацю, а відвідувачам — за постійну присутність і лояльність. У майбутньому Компанія продовжуватиме працювати над посиленням операційної та фінансової стійкості, якістю сервісу та збереженням привабливості ТРЦ «King Cross Leopoldis» для орендарів, відвідувачів і громади.

Генеральний директор ТОВ «Сіріуспроект Львів»

A. I. Senyuk
А.І. Сеньків



02

ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМПАНІЮ

ТОВ «Сіріуспроект Львів» (далі — Компанія) засновано відповідно до вимог українського законодавства та зареєстровано відділом реєстрації та ліцензування Управління промисловості та ліцензування Львівської міської ради. Його основним видом діяльності є надання в оренду комерційних приміщень в торговельно-розважальному центрі «King Cross Leopoliс», розташованому у с. Сокільники Львівської області, на виїзді зі Львова, за адресою: вул. Стрийська, 30.

Мета діяльності Компанії полягає в ефективному управлінні майновим комплексом ТРЦ «King Cross Leopoliс» та впровадженні в життя різноманітних інвестиційних проектів, апробації програм та ідей в сфері підприємництва, девелопменту нерухомості.

ТРЦ «King Cross Leopoliс» був відкритий 26 березня 2010 року. Це один з найбільших торговельних центрів, розташованих у Західній Україні. На його території розміщено продуктивний 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 Leopoliс» 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 Сокільники» 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 Leopoliс» становить 105 000 м², в його торговельних галереях розташовано більше 100 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»

Завдяки розташуванню поблизу важливих транспортних напрямів, міського автовокзалу та спортивно-концертної інфраструктури південної частини Львівської агломерації ТРЦ протягом багатьох років залишається одним із провідних торговельно-розважальних центрів регіону з показником відвідуваності на рівні близько 10 млн відвідувачів на рік.

Перевагами ТРЦ є значний масштаб об'єкта, сучасна архітектурна та інженерна інфраструктура, ефективне планування торговельних і сервісних зон, зручна транспортна доступність, наявність великого паркінгу, поєднання міжнародних і українських брендів, а також розвинена розважальна та ресторанна складова.

Загальна орендна площа ТРЦ — Gross Leasable Area — становить 53,4 тис. м² і протягом звітного року не зазнала змін. До складу об'єкта входять торговельна галерея, гіпермаркет, DIY-оператор, кінотеатр, фудкорт, ресторани, сервісні зони, розважальні об'єкти та інші приміщення, що забезпечують багатофункціональний формат ТРЦ. Така структура дозволяє поєднувати покупки, дозвілля, послуги, харчування та сімейний відпочинок в одному просторі.

Серед ключових операторів і найбільш відвідуваних торговельних точок ТРЦ — якірні орендарі «Ашан» та «Епіцентр», кінотеатр «Планета Кіно», супермаркет електроніки «Фокстрот», меблевий магазин JYSK, а також магазини міжнародних і національних брендів одягу, взуття, аксесуарів, товарів для дому, краси, спорту та дозвілля. Серед орендарів представлені, зокрема, ZARA, Bershka, Colin's, LC Waikiki, Terranova, Reserved, Puma, CCC, Inshoes та інші бренди.

У 2025 році склад орендарів ТРЦ було посилено новими форматами. Зокрема, у ТРЦ почав роботу магазин NEW YORKER (1300 м²) — відомого німецького бренду молодіжної моди, а також магазин польської мережі Half Price (1600 м²). Відкриття таких орендарів посилило fashion-сегмент ТРЦ, розширило вибір для відвідувачів і підтримало конкурентну позицію об'єкта на ринку торговельної нерухомості.

У звітному році також відбувалися зміни у форматах роботи окремих орендарів. На фудкорті ресторан швидкого харчування Express Buffet та кав'ярня «Вероніка» відкрилися на нових локаціях в оновлених форматах, що сприяло покращенню організації простору, підвищенню зручності для відвідувачів та посиленню ресторанної складової ТРЦ. Оновлення форматів позитивно вплинуло на потік відвідувачів і товарооборот відповідних операторів, а зростання товарообороту загалом спостерігалось у всіх операторів фудкорта.

Протягом 2025 року низка орендарів, зокрема CCC, Puma, Inshoes, Lova Lova та EVA, інвестували у розширення торговельних площ та оновлення форматів магазинів. Такі інвестиції сприяли підвищенню якості торговельної пропозиції, оновленню клієнтського досвіду та покращенню привабливості окремих зон ТРЦ. Актуальною тенденцією залишався інтерес відвідувачів до українських брендів. У звітному році в ТРЦ відкрився магазин SVARGA — українського бренду сучасного вишитого одягу, який поєднує традиційні українські орнаменти із сучасним дизайном.

У 2025 році Компанія продовжувала працювати на засадах тісної та взаємовигідної співпраці з орендарями. Управлінський персонал підтримував орендарів, які інвестували в оновлення магазинів, покращення форматів продажу, розширення торговельних площ і підвищення якості обслуговування відвідувачів. Одночасно Компанія працювала над залученням нових сильних орендарів, які здатні підвищувати інтерес до ТРЦ, збільшувати відвідуваність і посилювати загальний комерційний потенціал об'єкта. Такий підхід дозволив підтримувати 100% заповнюваність торговельних площ протягом звітнього року.

Важливим напрямом діяльності Компанії у 2025 році було посилення операційної та енергетичної стійкості ТРЦ. У звітному році було придбано два нові дизель-генератори, а також диверсифіковано джерела тепlopостачання із передбаченням можливості використання газу та пічного палива. Ці заходи були спрямовані на підтримання стабільної роботи інженерної інфраструктури та належних умов для орендарів і відвідувачів.

Протягом 2025 року ТРЦ «King Cross Leopoldis» залишався не лише торговельним і сервісним простором, а й майданчиком для громадських, сімейних, культурних, спортивних і благодійних заходів. Такі заходи сприяли підвищенню відвідуваності, зміцненню лояльності відвідувачів, підтримці орендарів і розвитку соціальної ролі ТРЦ у місцевій громаді.

У лютому на території ТРЦ відбулися всеукраїнські адаптивні змагання серед ветеранів війни та людей з інвалідністю BESTRONG GAMES. За інформацією Львівської обласної військової адміністрації, ці змагання об'єднали 96 учасників з різних міст України; Львівський портал перед анонсом заходу повідомляв про очікувану участь ветеранів з багатьох міст України. ТРЦ «King Cross Leopoldis» виступив партнером заходу, в межах якого також здійснювався збір коштів для облаштування адаптивного залу для ветеранів війни.

У березні ТРЦ «King Cross Leopoldis» спільно з «Люкс ФМ» та благодійним фондом ZAVZHDY UA організував великий благодійний концерт за участі Jerry Heil та Павла Табакова. Метою заходу був збір коштів на пікап для 12 ОЗСП.

У квітні під час традиційних Великодніх гаївок відбувся збір коштів на підтримку Збройних Сил України. У травні в межах благодійного танцювального марафону проводився збір на пікап для бойового дивізіону берегової артилерії Військово-Морських Сил ЗСУ на південному напрямку. У червні до Дня дитини було організовано дитячий квест для сімейної аудиторії; за інформацією Компанії, участь у ньому взяли понад 360 дітей.

У серпні відбувся традиційний сімейний фестиваль «Кінг Крос Фест». Офіційна програма фестивалю передбачала концертну частину, благодійні аукціони, ярмарок українських виробників, фудкорт, зону майстер-класів і дитячі атракціони; серед учасників були, зокрема, гурт СКАЙ та етногурт DREVO. У межах заходу благодійний фонд ZAVZHDY UA проводив збір на пікап для Збройних Сил України.

У листопаді, в період найбільших розпродажів року, було організовано благодійний стендап за участі Євгена Королька, Олега Лузанова та Андрія Озарківа. Благодійний фонд «Спроможні творити» проводив збір на квадрокоптер для 53 ОМБр. У грудні під час Різдвяної коляди відбувся збір на мікроавтобус для ударного підрозділу берегової артилерії ВМС ЗСУ.

Окремим напрямом подієвої активності залишалися сімейні та дитячі заходи. На ковзанці ТРЦ «King Cross Leopoldis» школа фігурного катання BAUER провела виставу-мюзикл «Фабрика святого Миколая». Метою заходу був благодійний збір від БФ «Маленькі мрії» на зимовий табір соціальної адаптації дітей-сиріт із Добромисьької школи-інтернату для дітей з порушеннями ментального розвитку.

Загалом у 2025 році діяльність ТРЦ «King Cross Leopoldis» була спрямована на підтримання високої заповнюваності торговельних площ, оновлення складу орендарів, розвиток сервісної та розважальної пропозиції, забезпечення безперервності роботи об'єкта в умовах воєнного стану, а також на посилення соціальної та благодійної ролі ТРЦ у громаді. Поєднання якісного орендного міксу, активної подієвої програми, підтримки орендарів і заходів операційної стійкості дозволило Компанії зберігати привабливість ТРЦ для відвідувачів та орендарів у складних зовнішніх умовах.

03

РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ

У 2025 році ТРЦ «King Cross Leopoldis» продовжував стабільно функціонувати, забезпечуючи роботу торговельних площ, взаємодію з орендарями та надання послуг відвідувачам. Фінансові результати звітного року свідчать про посилення операційної діяльності Компанії, насамперед через зростання чистого доходу, валового прибутку та прибутку від операційної діяльності.

Зокрема, чистий дохід від реалізації продукції, товарів, робіт і послуг зріс з 427 988 тис. грн у 2024 році до 502 470 тис. грн у 2025 році, тобто на 74 482 тис. грн, або на 17,4%. Зростання доходу відображає активність орендарів, високий рівень заповнюваності торговельних площ та збереження комерційної привабливості ТРЦ (табл. 1).

Таблиця 1. Результати діяльності ТОВ «Сіріуспроект Львів» за 2024–2025 роки

Показник	2025 рік, тис. грн	2024 рік, тис. грн	Відхилення, тис. грн	Відхилення, %
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	502 470	427 988	74 482	17,4
Валовий прибуток	317 481	264 816	52 665	19,9
Прибуток від операційної діяльності	274 649	238 391	36 258	15,2
Чистий прибуток (збиток)	105 883	169 413	-63 530	-37,5
Чистий рух коштів від операційної діяльності	391 169	346 647	44 522	12,8

Валовий прибуток Компанії у 2025 році становив 317 481 тис. грн порівняно з 264 816 тис. грн у 2024 році. Збільшення валового прибутку на 52 665 тис. грн, або на 19,9%, відбулося темпами, вищими за темп зростання чистого доходу. Це позитивно вплинуло на валову рентабельність, яка зросла з 61,9% у 2024 році до 63,2% у 2025 році. Така динаміка свідчить про покращення співвідношення між доходами та собівартістю реалізованих послуг.

Прибуток від операційної діяльності у 2025 році становив 274 649 тис. грн, що на 36 258 тис. грн, або на 15,2%, більше, ніж у 2024 році. Компанія зберегла високий рівень операційної прибутковості: операційна рентабельність становила 54,7% проти 55,7% у попередньому році. Незначне зниження операційної рентабельності на тлі зростання абсолютної суми операційного прибутку пов'язане з випереджальним зростанням окремих операційних витрат, зокрема адміністративних та інших операційних витрат.

Водночас чистий прибуток Компанії у 2025 році зменшився порівняно з попереднім роком і становив 105 883 тис. грн проти 169 413 тис. грн у 2024 році. Зниження чистого прибутку на 63

530 тис. грн, або на 37,5%, відбулося попри покращення операційного результату. Це свідчить про суттєвий вплив фінансових та інших неопераційних доходів і витрат на кінцевий фінансовий результат звітного року. Зокрема, у 2025 році істотною була сума інших витрат, що вплинуло на зменшення прибутку до оподаткування та чистого прибутку.

Відносні показники прибутковості у 2025 році мали різноспрямовану динаміку. Валова рентабельність покращилася з 61,9% до 63,2%, що є позитивним індикатором ефективності основної діяльності. Операційна рентабельність залишилася високою, хоча дещо знизилася — з 55,7% до 54,7%. Чиста рентабельність зменшилася з 39,6% до 21,1%, що відображає вплив неопераційних статей на кінцевий фінансовий результат.

Важливим позитивним показником діяльності Компанії є здатність генерувати грошові кошти від основної діяльності. Чистий рух коштів від операційної діяльності у 2025 році становив 391 169 тис. грн порівняно з 346 647 тис. грн у 2024 році, тобто збільшився на 44 522 тис. грн. Це свідчить про те, що операційна діяльність Компанії залишалася джерелом значних грошових надходжень, необхідних для фінансування поточних потреб, обслуговування зобов'язань та підтримання діяльності ТРЦ.

Загалом результати 2025 року свідчать про стійкість основної операційної моделі Компанії, зростання доходу, валового та операційного прибутку, а також суттєвий позитивний операційний грошовий потік. Водночас зменшення чистого прибутку порівняно з попереднім роком підтверджує важливість подальшого контролю фінансових та інших неопераційних статей, які впливають на кінцевий результат.

04

ЛІКВІДНІСТЬ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Управління ліквідністю та зобов'язаннями є важливим елементом фінансового управління Компанії, оскільки діяльність ТРЦ потребує регулярного фінансування операційних витрат, пов'язаних з обслуговуванням інфраструктури, енергозабезпеченням, технічним обслуговуванням, охороною, сервісною підтримкою та взаємодією з орендарями. У 2025 році Компанія приділяла основну увагу підтриманню достатнього рівня грошових коштів, контролю строків погашення зобов'язань та узгодженню грошових надходжень із поточними платіжними потребами.

У 2025 році сукупна вартість активів Компанії збільшилася з 1 082 124 тис. грн на 31 грудня 2024 року до 1 156 765 тис. грн на 31 грудня 2025 року (табл. 2). Зростання активів становило 74 641 тис. грн, або 6,9%. Найбільшу частину активів становили найбільш ліквідні активи, до яких Компанія відносить грошові кошти та їх еквіваленти, а також поточні фінансові інвестиції. Їх сума на кінець 2025 року становила 804 149 тис. грн, або 69,5% активів Компанії, порівняно з 731 257 тис. грн, або 67,6%, на кінець 2024 року.

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

Показник	31.12.2025 сума, тис. грн	31.12.2025 частка, %	31.12.2024 сума, тис. грн	31.12.2024 частка, %	Відхилення, тис. грн	Відхилення, %
Високоліквідні активи А1	804 149	69,5	731 257	67,6	72 892	10,0
Середньоліквідні активи А2	52 214	4,5	42 012	3,9	10 202	24,3
Низьколіквідні активи А3	5 358	0,5	5 442	0,5	-84	-1,5
Важколіквідні активи А4	295 044	25,5	303 413	28,0	-8 369	-2,8
Баланс	1 156 765	100,0	1 082 124	100,0	74 641	6,9

Основною складовою найбільш ліквідних активів залишалися грошові кошти та їх еквіваленти, які на 31 грудня 2025 року становили 703 861 тис. грн. Крім того, Компанія мала поточні фінансові інвестиції в ОВДП у сумі 100 288 тис. грн. Ліквідність таких фінансових інвестицій залежить від характеристик відповідних інструментів, строків їх погашення та можливості реалізації без суттєвої втрати вартості. Тому вони розглядаються як додатковий інструмент підтримання короткострокової ліквідності з урахуванням строків погашення або можливості продажу.

Середньоліквідні активи, представлені переважно поточною дебіторською заборгованістю, збільшилися з 42 012 тис. грн до 52 214 тис. грн. Їх частка в активах зросла з 3,9% до 4,5%. Це свідчить про помірне збільшення обсягу активів, які можуть бути перетворені у грошові кошти протягом операційного циклу. Низьколіквідні активи залишалися незначними за обсягом і становили 5 358 тис. грн, або 0,5% активів. Важколіквідні активи, представлені необоротними активами, зменшилися з 303 413 тис. грн до 295 044 тис. грн, а їх частка в активах скоротилася з 28,0% до 25,5%.

У структурі капіталу та зобов'язань у 2025 році відбулися суттєві зміни (табл. 3). Поточні зобов'язання та забезпечення зменшилися з 1 338 914 тис. грн на кінець 2024 року до 615 995 тис. грн на кінець 2025 року. Це позитивно вплинуло на короткострокову ліквідність Компанії. Водночас довгострокові зобов'язання зросли з 299 040 тис. грн до 990 717 тис. грн, що свідчить про зміну строкової структури фінансування та перенесення значної частини боргового навантаження у довгострокову площину.

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

Показник	31.12.2025 сума, тис. грн	31.12.2025 частка, %	31.12.2024 сума, тис. грн	31.12.2024 частка, %	Відхилення, тис. грн	Відхилення, %
Термінові пасиви П1	281 309	24,3	1 074 041	99,3	-792 732	-73,8
Короткострокові пасиви П2	334 686	28,9	264 873	24,5	69 813	26,4
Довгострокові пасиви П3	990 717	85,7	299 040	27,6	691 677	231,3
Постійні пасиви П4*	-449 947	-38,9	-555 830	-51,4	105 883	xxx
Баланс	1 156 765	100,0	1 082 124	100,0	74 641	6,9

* Через від'ємне значення власного капіталу частки окремих груп зобов'язань у структурі пасивів перевищують звичайні орієнтири, а сукупна частка зобов'язань перевищує 100% балансу. Тому наведені структурні показники слід інтерпретувати з урахуванням накопиченого непокритого збитку Компанії.

Власний капітал Компанії залишався від'ємним; однак при цьому його від'ємне значення зменшилося з 555 830 тис. грн на 31 грудня 2024 року до 449 947 тис. грн на 31 грудня 2025 року. Покращення власного капіталу на 105 883 тис. грн відповідає чистому прибутку Компанії за 2025 рік. Водночас наявність від'ємного власного капіталу залишається важливим фактором, який потребує подальшої уваги управлінського персоналу при плануванні фінансування та оцінці фінансової стійкості.

Коефіцієнти ліквідності Компанії у 2025 році суттєво покращилися (табл. 4). Коефіцієнт абсолютної ліквідності, розрахований з урахуванням грошових коштів та поточних фінансових інвестицій, зріс з 0,55 на кінець 2024 року до 1,31 на кінець 2025 року. Коефіцієнт проміжної ліквідності збільшився з 0,58 до 1,39, а коефіцієнт загальної ліквідності — з 0,58 до 1,40. Така динаміка свідчить про суттєве покращення здатності Компанії покривати поточні зобов'язання за рахунок оборотних активів.

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

Показник	31.12.2025	31.12.2024	Відхилення (+, -)
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	1,31	0,55	0,76
Коефіцієнт проміжної ліквідності	1,39	0,58	0,81
Коефіцієнт загальної ліквідності	1,40	0,58	0,82
Коефіцієнт фінансової стабільності	0,47	-0,24	0,71

Водночас ці показники слід інтерпретувати з урахуванням структури фінансових активів і фінансових зобов'язань за строками погашення. Оскільки сукупні фінансові зобов'язання Компанії перевищують фінансові активи, потрібно приділяти значну увагу контролю строків погашення зобов'язань, підтриманню достатнього обсягу грошових коштів та узгодженню графіків розрахунків із кредиторами і пов'язаними сторонами.

Коефіцієнт фінансової стабільності, розрахований як відношення власного капіталу та довгострокових зобов'язань до сукупної вартості активів, покращився з -0,24 на кінець 2024 року до 0,47 на кінець 2025 року. Це свідчить про зменшення короткострокового тиску на структуру фінансування та збільшення частки довгострокових джерел у фінансуванні активів. Водночас значення коефіцієнта залишається дещо нижчим за поширений орієнтир 0,5, а власний капітал Компанії залишається від'ємним. Тому питання подальшого зміцнення фінансової стійкості, оптимізації боргового навантаження та нарощування власного капіталу залишаються актуальними.

Загалом у 2025 році Компанія суттєво покращила короткострокову ліквідність і зменшила обсяг поточних зобов'язань, що позитивно вплинуло на її здатність виконувати поточні платіжні зобов'язання. Разом з тим значний обсяг фінансових зобов'язань, від'ємний власний капітал та наявність розривів ліквідності за строками погашення фінансових інструментів потребують подальшого контролю з боку управлінського персоналу та збереження обережної фінансової політики.

05

ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ

Діяльність ТОВ «Сіріуспроект Львів» пов'язана з управлінням та експлуатацією ТРЦ «King Cross Leopoldis». Такий формат діяльності не належить до виробництв із високим прямим промисловим впливом на довкілля, однак передбачає постійне використання енергетичних, водних та інших ресурсів, утворення побутових і комерційних відходів, експлуатацію інженерної інфраструктури, систем освітлення, вентиляції, опалення, кондиціонування, водопостачання, водовідведення, прибирання та технічного обслуговування об'єкта. Тому екологічні аспекти діяльності Компанії розглядаються насамперед через призму раціонального використання ресурсів, енергоефективності, належної організації експлуатаційних процесів та дотримання вимог природоохоронного законодавства.

Для оператора великого ТРЦ енергоефективність, ощадливе використання ресурсів і стабільна робота інженерних систем мають не лише екологічне, а й операційне значення. Ефективне управління електроенергією, теплом, водою та відходами безпосередньо впливає на рівень експлуатаційних витрат, якість сервісу для орендарів і відвідувачів, а також на технічну надійність об'єкта.

Компанія виходить із того, що основний екологічний вплив її діяльності формується за такими напрямками: споживання електричної і теплової енергії; використання води та водовідведення; утворення і передача відходів; експлуатація систем освітлення, вентиляції, кондиціонування, опалення та іншого інженерного обладнання; організація прибирання, технічного обслуговування і благоустрою території; координація екологічно відповідальної поведінки орендарів, підрядників і сервісних служб.

У звітному році Компанія приділяла увагу заходам, спрямованим на зниження питомого споживання ресурсів та підвищення ефективності експлуатації об'єкта. Одним із ключових напрямів залишалось енергозбереження. Для торговельно-розважального центру значна частина споживання електроенергії пов'язана з освітленням торгових галерей, місць загального користування, паркінгу, технічних зон, зовнішньої території, а також із роботою інженерних систем. У цьому контексті Компанія продовжувала орієнтуватися на використання енергоощадних рішень, зокрема світлодіодного освітлення, оптимізацію режимів роботи освітлювальних систем, підтримання справності електротехнічного обладнання та контроль за раціональним використанням електроенергії в зонах, що перебувають під управлінням Компанії.

Окрему увагу було приділено тепловому режиму будівлі та зниженню втрат енергії. Для ТРЦ, що має значний потік відвідувачів і велику кількість входів, виходів та зон загального користування, належна робота теплових завіс, систем опалення, вентиляції та кондиціонування є важливою як з погляду комфорту, так і з погляду енергоефективності. Компанія продовжувала підтримувати працездатність відповідних систем, контролювати їх

технічний стан та забезпечувати експлуатаційні заходи, спрямовані на уникнення надмірних тепловтрат і нераціонального використання енергії.

Раціональне використання води також є важливим екологічним аспектом діяльності Компанії. Водні ресурси використовуються для санітарно-побутових потреб, прибирання, технічного обслуговування, функціонування закладів харчування та інших орендарів, діяльність яких пов'язана з використанням води. Компанія приділяє увагу справності сантехнічного обладнання, своєчасному виявленню та усуненню витоків, підтриманню належного стану систем водопостачання і водовідведення, а також взаємодії з орендарями щодо дотримання правил користування інженерними мережами.

Управління відходами є ще одним суттєвим напрямом для торговельно-розважального центру. У процесі діяльності ТРЦ утворюються переважно побутові, пакувальні, паперові, картонні, пластикові та інші відходи, пов'язані з роботою торгових точок, закладів харчування, сервісних зон і потоками відвідувачів. Компанія забезпечує організацію збору та вивезення відходів у межах своєї відповідальності, взаємодіє з відповідними підрядними організаціями та орендарями, а також підтримує належний санітарний стан приміщень і території. З урахуванням специфіки діяльності ТРЦ важливим завданням залишається подальше вдосконалення практик сортування, зменшення обсягів змішаних відходів і підвищення дисципліни поводження з відходами в місцях їх утворення.

Компанія також враховує непрямий екологічний вплив, пов'язаний із транспортною доступністю ТРЦ, використанням паркінгу, логістикою постачальників, роботою підрядників та поведінкою відвідувачів. Хоча ці чинники не завжди перебувають під повним контролем Компанії, управління територією, підтримання належного стану паркувальної інфраструктури, безпечної організації руху та взаємодія з орендарями і сервісними службами сприяють зниженню операційних ризиків і підтриманню впорядкованого функціонування об'єкта.

Протягом 2025 року Компанія не здійснювала виробничої діяльності, пов'язаної з істотними прямими промисловими викидами або використанням небезпечних виробничих технологій. Основний екологічний фокус Компанії був зосереджений на експлуатаційній ефективності, енергозбереженні, належному технічному обслуговуванні об'єкта, управлінні відходами та дотриманні вимог законодавства у сфері охорони навколишнього природного середовища. Керівництво Компанії вважає, що у звітному році Компанія здійснювала діяльність із урахуванням застосовних екологічних вимог та не мала суттєвих зобов'язань, пов'язаних з охороною навколишнього середовища, які потребували б окремого відображення у фінансовій звітності.

Водночас Компанія усвідомлює, що екологічні вимоги, стандарти сталого розвитку та очікування орендарів, відвідувачів, інвесторів, кредиторів і місцевої громади поступово зростають. Тому екологічні аспекти розглядаються не лише як питання формального дотримання законодавства, а і як елемент довгострокової якості управління нерухомістю. Для великого торговельно-розважального центру екологічно відповідальна експлуатація означає передусім ощадливе використання ресурсів, контроль витрат, технічну надійність об'єкта, безпечне та комфортне середовище для відвідувачів і орендарів, а також поступове впровадження практик, що відповідають сучасним підходам до управління комерційною нерухомістю.

Надалі Компанія планує продовжувати роботу над енергоефективністю освітлення та інженерних систем, зменшенням непродуктивних втрат електроенергії, тепла і води, удосконаленням поводження з відходами та врахуванням екологічних критеріїв при плануванні ремонтів і модернізацій.

Загалом у 2025 році екологічна політика Компанії була спрямована на забезпечення відповідальної, безпечної та ресурсоефективної експлуатації ТРЦ. У практичному вимірі це означало зосередження на енергозбереженні, належному технічному обслуговуванні, раціональному використанні води, організації поводження з відходами та дотриманні застосовних природоохоронних вимог. Такий підхід дозволяє поєднувати екологічні цілі з економічною ефективністю та операційною стійкістю Компанії.

06

СОЦІАЛЬНІ АСПЕКТИ ТА КАДРОВА ПОЛІТИКА

Діяльність ТОВ «Сіріуспроект Львів» значною мірою залежить від стабільної, професійної та відповідальної роботи персоналу. Для Компанії кадрова політика має не лише внутрішньоорганізаційне, а й безпосереднє операційне значення, оскільки працівники забезпечують щоденне функціонування ТРЦ, взаємодію з орендарями, підтримання належного технічного та санітарного стану об'єкта, організацію сервісних процесів, адміністрування, фінансовий супровід, безпеку, комунікацію та координацію роботи з підрядниками.

У 2025 році збереження працездатної команди, підтримання належної організації праці та забезпечення ключових функцій залишалися важливими пріоритетами управлінського персоналу.

У звітному році середньооблікова чисельність працівників Компанії становила 19 осіб. Протягом звітного року кількість персоналу збільшилася на 3 людини. Збільшення чисельності персоналу свідчить про потребу Компанії у підтриманні достатнього кадрового ресурсу для забезпечення стабільної роботи ТРЦ, обслуговування його інфраструктури та виконання адміністративних, технічних і сервісних функцій.

Кадрова структура Компанії залишається відносно компактною, що відповідає характеру її діяльності як оператора об'єкта комерційної нерухомості. За такої моделі особливе значення мають професійність, взаємозамінність, відповідальність працівників і здатність оперативно реагувати на поточні потреби орендарів, відвідувачів та технічної інфраструктури. Компанія прагне підтримувати стабільність колективу та зберігати практичний досвід працівників, оскільки знання специфіки об'єкта, інженерних систем, договірних процесів і внутрішніх процедур є важливими для ефективного управління ТРЦ.

Компанія дотримується принципів рівних можливостей у сфері праці. Працівники мають рівні права незалежно від статі, віку, сімейного стану, стану здоров'я, релігійних переконань, національності, етнічного походження чи інших ознак, не пов'язаних із професійними якостями та виконанням посадових обов'язків. При прийнятті кадрових рішень Компанія орієнтується на професійну компетентність, добросовісність, досвід, відповідальність і здатність працівника виконувати відповідні функції. Співвідношення чоловіків і жінок на керівних посадах у 2025 році становило 50/50, що свідчить про збереження гендерного балансу на управлінському рівні.

У 2025 році Компанія забезпечувала оплату праці персоналу відповідно до виконуваних функцій, рівня відповідальності, кваліфікації та фінансових можливостей підприємства. Середня заробітна плата в Компанії зросла з 49,3 тис. грн у 2024 році до 52,1 тис. грн у 2025 році. Таким чином, приріст середньої заробітної плати становив 2,8 тис. грн, або приблизно 5,7%. Це свідчить про продовження політики підтримання конкурентного рівня оплати праці з урахуванням ринкових умов, інфляційного середовища, фінансових результатів Компанії та необхідності збереження кваліфікованого персоналу.

Витрати на оплату праці у 2025 році становили 13 174 тис. грн порівняно з 10 192 тис. грн у 2024 році. Збільшення становило 2 982 тис. грн, або близько 29,3%. Відрахування на соціальні заходи зросли з 1 996 тис. грн у 2024 році до 2 679 тис. грн у 2025 році, тобто на 683 тис. грн, або близько 34,2%. Сукупно витрати на оплату праці та соціальні заходи становили 15 853 тис. грн у 2025 році проти 12 188 тис. грн у 2024 році. Така динаміка відображає збільшення кадрових витрат Компанії, пов'язане як зі змінами чисельності персоналу, так і з підвищенням рівня оплати праці та відповідних соціальних нарахувань.

Компанія розглядає оплату праці не лише як елемент поточних операційних витрат, а як важливий інструмент підтримання кадрової стабільності, мотивації та відповідальності працівників. Для оператора ТРЦ якість роботи персоналу прямо впливає на якість обслуговування орендарів, безперебійність функціонування інфраструктури, оперативність реагування на технічні та організаційні питання, а також на загальний рівень безпеки і комфорту відвідувачів.

Особливе значення у діяльності Компанії має охорона праці, безпека працівників, орендарів і відвідувачів. Експлуатація великого торговельно-розважального центру передбачає наявність значної кількості інженерних систем, технічних приміщень, місць загального користування, зон паркування, евакуаційних шляхів, сервісних зон і приміщень орендарів. У зв'язку з цим Компанія приділяє увагу дотриманню правил охорони праці, пожежної безпеки, технічної експлуатації, санітарних вимог, а також підтриманню належного рівня готовності персоналу до реагування на аварійні або нестандартні ситуації.

Безпекова складова кадрової політики у 2025 році залишалася особливо важливою. Компанія враховувала ризики, пов'язані з повітряними тривогами, можливими перебоями в енергопостачанні, змінами режиму роботи, психологічним навантаженням на працівників та необхідністю координації дій у кризових ситуаціях. Організація роботи персоналу потребувала гнучкості, дисципліни, чіткого розподілу відповідальності та підтримання комунікації між адміністрацією, технічними службами, охороною, орендарями і підрядниками.

Компанія також підтримує можливість адаптивної організації праці для окремих категорій працівників, якщо це допускається характером їхніх функціональних обов'язків і не перешкоджає належному виконанню операційних процесів. Для частини адміністративного або офісного персоналу за потреби може застосовуватися дистанційний або гнучкий формат роботи. Водночас значна частина функцій, пов'язаних з експлуатацією ТРЦ, технічним обслуговуванням, взаємодією з орендарями, контролем стану об'єкта і забезпеченням сервісу, потребує фізичної присутності працівників або залучених служб на місці.

Професійний розвиток працівників Компанії відбувається переважно через набуття практичного досвіду, внутрішню взаємодію, передання знань між працівниками, ознайомлення з вимогами внутрішніх процедур, технічними особливостями об'єкта, правилами безпеки та специфікою роботи з орендарями і підрядниками. Компанія зацікавлена в тому, щоб працівники мали достатній рівень знань для якісного виконання своїх функцій, розуміли свої зони відповідальності та могли діяти узгоджено в межах операційної моделі ТРЦ.

У сфері соціального захисту Компанія виконує передбачені законодавством зобов'язання щодо оплати праці, нарахування та сплати єдиного соціального внеску, дотримання трудових прав працівників, надання відпусток та забезпечення інших установлених законодавством

гарантій. Компанія також проводить внески до обов'язкових і добровільних соціальних програм у межах своєї діяльності та наявних фінансових можливостей.

Окремим елементом соціальної відповідальності Компанії є забезпечення добросовісної, недискримінаційної та етичної поведінки у внутрішніх і зовнішніх відносинах. Компанія не допускає дискримінації, приниження гідності, неправомірного тиску або нерівного ставлення до працівників. У відносинах із працівниками, орендарями, підрядниками та іншими контрагентами Компанія орієнтується на дотримання законодавства, договірної дисципліни, прозорість взаємодії та уникнення конфліктів інтересів.

Загалом у 2025 році соціальна та кадрова політика ТОВ «Сіріуспроект Львів» була спрямована на збереження стабільної команди, підтримання конкурентного рівня оплати праці, забезпечення належних і безпечних умов роботи та дотримання принципів рівних можливостей. З огляду на специфіку діяльності Компанії, якісне управління персоналом залишається важливою передумовою ефективної експлуатації об'єкта та підтримання належного рівня сервісу для орендарів і відвідувачів.

07

РИЗИКИ

Діяльність ТОВ «Сіріуспроект Львів» у 2025 році здійснювалася в умовах триваючої повномасштабної війни, воєнного стану, макроекономічної невизначеності та підвищених операційних ризиків. Оскільки Компанія є оператором торговельно-розважального центру, її ризиковий профіль значною мірою залежить від безпекової ситуації, купівельної спроможності населення, стабільності роботи орендарів, стану ринку торговельної нерухомості, доступності енергоресурсів, безперервності функціонування інженерної інфраструктури та здатності підтримувати належний рівень сервісу для відвідувачів і орендарів.

◆ Загальноекономічні та воєнні ризики

Починаючи з 24 лютого 2022 року Україна функціонує в умовах повномасштабної військової агресії Російської Федерації. Війна продовжує створювати суттєві ризики для економіки, інфраструктури, логістики, ринку праці, фінансової системи та споживчої поведінки. Хоча Львівська область не належить до регіонів активних бойових дій, ризики ракетних і дронних атак, повітряних тривог, перебоїв в енергопостачанні та загальної воєнної невизначеності залишаються актуальними для всіх регіонів України.

У 2025 році економіка України продовжила відновлення, однак темпи зростання залишалися помірними. За даними Мінекономіки України, реальний ВВП України у 2025 році зріс на 2,2%, тоді як у 2024 році зростання становило 2,9%. НБУ зазначає, що сповільнення зростання було очікуваним з огляду на складну безпекову ситуацію та постійні атаки Росії, водночас економіка відновлюється третій рік поспіль завдяки стійкому внутрішньому попиту, бюджетній підтримці, адаптивності бізнесу та заходам із підтримання макроекономічної стабільності.

Інфляційний тиск у 2025 році залишався важливим фактором ризику для бізнесу та споживачів, хоча наприкінці року інфляція сповільнилася. За даними НБУ, у грудні 2025 року споживча інфляція становила 8,0% у річному вимірі, а базова інфляція також сповільнилася до 8,0%. Водночас ціни на послуги у грудні 2025 року зростали швидше — на 12,3% р/р, що відображало, зокрема, вплив витрат бізнесу та ситуації на ринку праці. Для Компанії це означає ризик зростання витрат на обслуговування об'єкта, енергоносії, підрядні послуги, оплату праці та інші операційні потреби.

Для діяльності ТРЦ важливим також залишається валютний ризик. Значна частина товарів, які реалізуються орендарями, має імпорتنу складову або залежить від валютних цін постачальників. Станом на 31 грудня 2025 року офіційний курс НБУ становив 42,3878 грн за 1 долар США та 49,8565 грн за 1 євро. Коливання валютного курсу може впливати на собівартість товарів орендарів, їхню маржинальність, цінову політику, платоспроможність і здатність своєчасно виконувати орендні та інші договірні зобов'язання.

◆ Ризики ринку торговельної нерухомості та споживчого попиту

Ринок торговельної нерухомості у 2025 році демонстрував ознаки поступового відновлення, однак залишався чутливим до воєнних, економічних та споживчих ризиків. За даними Української Ради Торгових Центрів, у 2025 році ринок торговельних центрів України загалом залишався приблизно на рівні 2024 року за відвідуваністю, орендними ставками та вакантністю; кращі торговельні центри відновлювалися і наближалися до довоєнних показників або в окремих випадках перевищували їх. Водночас УРТЦ зазначала, що відновлення є нерівномірним і значною мірою залежить від формату, якості управління та позиціонування конкретного об'єкта.

За даними UTG, наведеними галузевими виданнями, середньодобова відвідуваність торгових центрів в Україні у 2025 році становила 393 відвідувачі на 1 000 м² GLA, порівняно з 383 відвідувачами на 1 000 м² GLA у 2024 році. Це свідчить про поступове відновлення трафіку, але також підкреслює залежність результатів ТРЦ від формату об'єкта, його орендного міксу, локації, безпекового середовища, маркетингової активності та купівельної спроможності цільової аудиторії.

Для Компанії ключовими ринковими ризиками залишаються можливе зниження відвідуваності ТРЦ, зміна споживчих пріоритетів, скорочення витрат домогосподарств на непродовольчі товари, перерозподіл попиту на користь онлайн-каналів, а також фінансові труднощі окремих орендарів. Погіршення платоспроможності орендарів може призвести до затримок орендних платежів, потреби у перегляді комерційних умов, зростання дебіторської заборгованості або тимчасового вивільнення окремих площ.

◆ Безпекові та операційні ризики

Для торговельно-розважального центру безпекові ризики мають особливе значення, оскільки діяльність ТРЦ пов'язана з перебуванням значної кількості відвідувачів, працівників, орендарів, підрядників і сервісних служб на території об'єкта. Повітряні тривоги, ризики ракетних і дронних атак, необхідність оперативного реагування на надзвичайні ситуації, підтримання евакуаційних шляхів, систем відеоспостереження, пожежної безпеки та охорони залишаються важливими елементами управління операційними ризиками.

Ризики безпеки можуть впливати на режим роботи ТРЦ, поведінку відвідувачів, тривалість перебування у торговельному центрі, проведення масових заходів, роботу орендарів та підрядників. Навіть за відсутності безпосередніх пошкоджень об'єкта повітряні тривоги та загальна воєнна невизначеність можуть знижувати відвідуваність, обмежувати подієву активність, ускладнювати планування маркетингових заходів і впливати на товарооборот орендарів.

Компанія зменшує такі ризики шляхом підтримання належного технічного стану об'єкта, організації охорони, взаємодії з орендарями та сервісними службами, контролю інженерної інфраструктури, а також адаптації операційних процедур до умов воєнного стану. Водночас частина безпекових ризиків має зовнішній характер і не може бути повністю контрольована управлінським персоналом.

◆ Енергетичні та інфраструктурні ризики

Стан енергетичної інфраструктури України залишається одним із ключових зовнішніх ризиків для діяльності Компанії. Протягом 2025 року енергетичний сектор залишався під постійним тиском ракетних і дронівих атак. За даними Міжнародного енергетичного агентства, лише з березня до вересня 2025 року в енергетичному секторі України було зафіксовано понад 3 100 порушень, пов'язаних із російською агресією. МЕА також зазначало, що восени 2025 року атаки на енергетичну інфраструктуру посилилися, а ситуація напередодні опалювального сезону залишалася крихкою.

Для ТРЦ енергетичні ризики є критичними, оскільки стабільне електропостачання необхідне для освітлення, вентиляції, опалення, кондиціонування, роботи ліфтів, ескалаторів, систем безпеки, холодильного обладнання окремих орендарів, зв'язку, платіжної інфраструктури та загального функціонування об'єкта. Перебої в енергопостачанні можуть призводити до зниження комфорту відвідувачів, скорочення часу роботи окремих орендарів, збільшення витрат на резервні джерела живлення та пальне, а також до додаткового навантаження на інженерні служби.

У 2025 році Компанія вживала заходів для підвищення операційної стійкості ТРЦ. Зокрема, для забезпечення безперервності діяльності було придбано два нові дизель-генератори, а для надійного проходження опалювального сезону диверсифіковано джерела опалення. Такі заходи зменшують, але не усувають повністю ризики, пов'язані з можливими обмеженнями електропостачання, зростанням вартості енергоресурсів, логістикою пального та технічними обмеженнями резервного обладнання.

◆ Фінансові ризики

Фінансова звітність Компанії за 2025 рік містить належні розкриття щодо фінансового стану, ліквідності, зобов'язань та припущення про безперервність діяльності. Станом на 31 грудня 2025 року Компанія мала значний обсяг оборотних активів — 861 721 тис. грн, зокрема грошові кошти та їх еквіваленти у сумі 703 861 тис. грн і поточні фінансові інвестиції у сумі 100 288 тис. грн. Поточні зобов'язання і забезпечення становили 615 995 тис. грн, що істотно менше, ніж 1 338 914 тис. грн на початок року.

Водночас власний капітал Компанії мав від'ємне значення 449 947 тис. грн на кінець 2025 року. Його від'ємне значення зменшилося порівняно з початком року завдяки отриманому чистому прибутку, однак сам факт від'ємного власного капіталу залишається важливим фактором фінансового ризику.

До фінансових ризиків Компанії належать ризик ліквідності, кредитний ризик, валютний ризик і ризик зміни процентних ставок. Ризик ліквідності полягає у можливості виникнення тимчасових труднощів із виконанням фінансових зобов'язань у встановлені строки, зокрема у разі затримки платежів від орендарів, зростання операційних витрат або необхідності здійснення непередбачених витрат на підтримання роботи об'єкта. Кредитний ризик пов'язаний із можливістю невиконання контрагентами своїх зобов'язань, насамперед орендарями та іншими дебіторами. Валютний ризик має як прямиий, так і непрямиий характер: навіть якщо значна частина розрахунків Компанії здійснюється у гривні, валютні коливання можуть впливати на бізнес орендарів, їхні витрати, ціни та платоспроможність.

У 2025 році фінансові результати Компанії залишалися позитивними: чистий прибуток становив 105 883 тис. грн. Водночас він був нижчим, ніж у 2024 році, коли чистий прибуток становив 169 413 тис. грн. Зменшення чистого прибутку за наявності зростання операційного прибутку свідчить про вплив фінансових та інших неопераційних статей на кінцевий результат і підкреслює важливість подальшого контролю структури доходів, витрат і зобов'язань.

◆ Ризики, пов'язані з орендарями та концентрацією доходів

Основним джерелом доходів Компанії є діяльність, пов'язана з наданням в оренду та експлуатацією нерухомого майна. Тому фінансовий результат Компанії істотно залежить від стабільності орендарів, рівня заповнюваності торговельних площ, своєчасності розрахунків, товарообороту орендарів, конкурентоспроможності орендного міксу та здатності ТРЦ залишатися привабливим для відвідувачів.

Серед ризиків у цій сфері — можливе погіршення фінансового стану окремих орендарів, закриття або скорочення форматів магазинів, зниження товарообороту, зміна стратегій міжнародних і національних мереж, зростання конкуренції з боку онлайн-торгівлі, а також підвищення вимог орендарів до умов співпраці. У разі погіршення ринку Компанія може зіткнутися з потребою надавати тимчасові комерційні поступки, змінювати структуру договорів, активніше інвестувати в оновлення об'єкта або залучення нових орендарів.

Управлінський персонал знижує ці ризики шляхом підтримання високої заповнюваності площ, розвитку співпраці з діючими орендарями, оновлення форматів магазинів, залучення сильних брендів, розвитку подієвої активності та підтримання високого рівня сервісу в ТРЦ.

◆ Кадрові ризики

Війна продовжує впливати на ринок праці через мобілізацію, міграцію, психологічне навантаження на працівників, дефіцит окремих категорій спеціалістів і зростання очікувань щодо рівня оплати праці. За даними Eurostat, станом на 31 грудня 2025 року 4,35 млн громадян третіх країн, які залишили Україну внаслідок війни, мали статус тимчасового захисту в ЄС; найбільше таких осіб перебувало в Німеччині, Польщі та Чехії.

Для Компанії кадрові ризики пов'язані насамперед із необхідністю підтримувати стабільну роботу адміністративних, технічних, сервісних та управлінських функцій ТРЦ. Дефіцит персоналу або втрата ключових працівників може ускладнювати експлуатацію об'єкта, взаємодію з орендарями, контроль підрядників, технічне обслуговування та реагування на нестандартні ситуації.

Компанія зменшує кадрові ризики шляхом підтримання стабільної команди, забезпечення належного рівня оплати праці, розподілу відповідальності між працівниками, збереження практичного досвіду та організації роботи з урахуванням умов воєнного стану.

◆ Регуляторні, податкові та правові ризики

Компанія здійснює діяльність у сфері оренди та експлуатації нерухомого майна, тому залежить від змін у податковому, земельному, містобудівному, трудовому, екологічному, валютному, протипожежному та іншому регулюванні. Зміни законодавства або практики його застосування можуть впливати на витрати Компанії, договірні відносини з орендарями, вимоги до

експлуатації об'єкта, порядок оподаткування, трудові відносини, безпеку, звітність та інші аспекти діяльності.

В умовах воєнного стану регуляторне середовище залишається динамічним. Компанія відстежує зміни законодавства та прагне забезпечувати відповідність своєї діяльності застосовним вимогам. Водночас ризик зміни нормативно-правового середовища не може бути повністю усунений, оскільки частина змін може бути зумовлена рішеннями державних органів, фіскальною політикою, безпековими потребами або адаптацією законодавства до умов війни та післявоєнного відновлення.

◆ Оцінка управлінського персоналу

Станом на кінець 2025 року звичайна діяльність Компанії не була припинена, а основні активи Компанії розташовані в регіоні, де не ведуться активні бойові дії. ТРЦ «King Cross Leopold» продовжував функціонувати, Компанія отримала позитивний фінансовий результат, підтримувала значний обсяг грошових коштів та здійснювала заходи для підвищення операційної стійкості.

Водночас подальший розвиток подій залишається невизначеним. Основними факторами, які можуть обмежувати діяльність Компанії у майбутніх періодах, є продовження або ескалація бойових дій, ракетні та дроніві атаки, пошкодження критичної інфраструктури, перебої в енергопостачанні, зниження споживчого попиту, погіршення фінансового стану орендарів, валютні коливання, інфляційний тиск, дефіцит трудових ресурсів і зміни регуляторного середовища.

Управлінський персонал продовжує оцінювати вплив зазначених ризиків на діяльність Компанії, підтримувати комунікацію з орендарями та підрядниками, контролювати ліквідність, управляти зобов'язаннями, підтримувати працездатність інженерної інфраструктури та вживати заходів для забезпечення безперервності роботи ТРЦ. Оцінка ризиків, наведена у цьому звіті, відображає бачення управлінського персоналу на дату його підготовки. Подальший розвиток воєнної, економічної та ринкової ситуації може відрізнятись від поточних очікувань і відповідно впливати на майбутні результати діяльності та фінансовий стан Компанії.

08

ДОСЛІДЖЕННЯ ТА ІННОВАЦІЇ

ТОВ «Сіріуспроект Львів» розглядає дослідження та інновації як практичний інструмент підвищення якості управління, адаптації до змін у споживчій поведінці відвідувачів, підтримання привабливості ТРЦ для орендарів, а також підвищення ефективності експлуатаційних процесів. Для Компанії інновації мають переважно прикладний характер і пов'язані з удосконаленням організації роботи ТРЦ, розвитком сервісів, комунікацій, маркетингових підходів, технічного управління та взаємодії з орендарями.

Діяльність торговельно-розважального центру залежить від здатності своєчасно реагувати на зміни попиту, купівельної активності, очікувань відвідувачів, формату роздрібною торгівлі, розвитку електронної комерції, змін у поведінці споживачів та загальної економічної ситуації. У зв'язку з цим Компанія приділяє увагу регулярному аналізу внутрішніх і зовнішніх факторів, які впливають на роботу ТРЦ: структури орендарів, відвідуваності, активності покупців, ефективності окремих зон, комерційної привабливості торгових площ, результативності маркетингових заходів та загального рівня сервісу.

У 2025 році, як і в попередні періоди, інноваційний розвиток Компанії був спрямований насамперед на підтримання конкурентоспроможності ТРЦ у складних умовах воєнного стану та нестабільного споживчого середовища. Компанія виходила з того, що сучасний торговельно-розважальний центр має бути не лише місцем здійснення покупок, а й простором для дозвілля, послуг, комунікації, сімейного відпочинку та взаємодії відвідувачів із брендами. Тому важливим напрямом управлінської уваги залишалось формування збалансованого орендного міксу, який поєднує торговельні, сервісні, ресторани та розважальні функції.

Компанія здійснює дослідження ринкового середовища переважно через аналіз практичної інформації, отриманої в процесі управління ТРЦ. До такої інформації належать дані щодо заповнюваності торгових площ, змін у попиті з боку потенційних орендарів, поведінки відвідувачів, ефективності окремих комерційних зон, популярності певних категорій товарів і послуг, результатів маркетингових активностей, звернень орендарів та відвідувачів, а також спостережень за тенденціями на ринку торговельної нерухомості.

Важливим елементом дослідницької роботи є аналіз орендного середовища та потреб орендарів. Для оператора ТРЦ якісний склад орендарів має ключове значення, оскільки саме він визначає привабливість об'єкта, частоту відвідувань, тривалість перебування відвідувачів у ТРЦ і загальний комерційний потенціал торгових площ. Компанія аналізує структуру діючих орендарів, оцінює потребу в оновленні або посиленні окремих категорій, відстежує попит на торгові площі та враховує зміни у форматах роботи роздрібних операторів.

Окрему увагу Компанія приділяє клієнтському досвіду. У сучасних умовах відвідувачі очікують від ТРЦ не лише наявності магазинів, а й зручної навігації, комфортного перебування, доступності сервісів, чистоти, безпеки, зрозумілого режиму роботи, зручного паркування, актуальної інформації про магазини, акції, події та послуги. Тому інновації у діяльності Компанії

включають поступове вдосконалення комунікації з відвідувачами, покращення інформаційного супроводу, використання цифрових каналів взаємодії, актуалізацію інформації на веб-ресурсах і в інших засобах комунікації.

Цифрові інструменти стають дедалі важливішою частиною управління торговельно-розважальним центром. Компанія враховує, що значна частина взаємодії відвідувачів із ТРЦ починається ще до фізичного візиту — через вебсайт, соціальні мережі, пошук інформації про магазини, акції, розклад роботи, розваги, заклади харчування та послуги. Тому підтримання актуальної цифрової присутності є важливою складовою інноваційного розвитку, яка допомагає підвищувати обізнаність відвідувачів, стимулювати відвідуваність і підтримувати комунікацію з цільовими аудиторіями.

У межах маркетингової діяльності Компанія використовує дослідницький підхід до планування активностей, спрямованих на залучення відвідувачів, підтримку орендарів і підвищення впізнаваності ТРЦ. Аналіз результатів акцій, подій, сезонних кампаній та комунікаційних заходів дає змогу краще розуміти, які формати є ефективними для аудиторії ТРЦ, які категорії відвідувачів реагують на окремі пропозиції, а також які заходи можуть бути доцільними в майбутніх періодах.

Компанія також враховує тенденції розвитку сучасної роздрібної торгівлі, зокрема поєднання фізичного і цифрового досвіду, зростання ролі клієнтської аналітики, персоналізованих комунікацій, подієвого маркетингу та створення комфортного середовища для відвідувачів. Для оператора ТРЦ це означає необхідність не лише здавати площі в оренду, а й розвивати об'єкт як цілісну екосистему, в якій торговельні, розважальні, сервісні та комунікаційні елементи взаємно посилюють один одного.

Дослідження та інновації у Компанії здійснюються переважно силами управлінського персоналу та відповідальних фахівців, які аналізують операційну, комерційну та маркетингову інформацію, отриману в процесі діяльності ТРЦ. За потреби Компанія може використовувати інформацію від орендарів, підрядників, консультантів, постачальників послуг та інших зовнішніх джерел. Такий підхід дозволяє поєднувати практичне знання об'єкта з ширшим розумінням ринкових тенденцій.

У звітному році Компанія не здійснювала науково-дослідних робіт у вузькому технологічному або виробничому значенні цього терміну. Водночас вона постійно здійснювала прикладний аналіз діяльності ТРЦ, ринку орендних послуг, потреб орендарів і відвідувачів, а також можливостей підвищення ефективності управління об'єктом. Саме такі прикладні дослідження є найбільш релевантними для бізнес-моделі Компанії як оператора торговельно-розважального центру.

У подальшому Компанія планує розвивати прикладні дослідницькі та інноваційні підходи, зосереджуючись на аналізі поведінки відвідувачів, ефективності орендного міксу, результативності маркетингових заходів, цифрових каналах комунікації та технічних рішеннях, що підвищують якість управління ТРЦ.

09

ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ

У 2025 році Компанія здійснила фінансові інвестиції в облігації внутрішньої державної позики України. Такі інвестиції були здійснені в межах управління тимчасово вільними грошовими коштами та спрямовані на збереження фінансового ресурсу Компанії, отримання інвестиційного доходу, а також підтримання належного рівня ліквідності з урахуванням поточних і прогнозованих платіжних потреб. Станом на 31 грудня 2025 року поточні фінансові інвестиції Компанії становили 100 288 тис. грн. На початок звітного року такі інвестиції були відсутні.

Придбання ОВДП у 2025 році свідчить про використання Компанією більш активного підходу до управління грошовими ресурсами. Замість зберігання всієї суми вільних коштів виключно на банківських рахунках, частина коштів була розміщена у державні боргові інструменти, які зазвичай характеризуються відносно нижчим кредитним ризиком порівняно з корпоративними інструментами, оскільки емітентом таких цінних паперів є держава Україна.

Водночас ОВДП залишаються фінансовими інструментами, ліквідність яких залежить від строків погашення, умов конкретного випуску, ситуації на фінансовому ринку та можливості їх продажу або дострокової реалізації без суттєвої втрати вартості. Тому Компанія розглядає такі інвестиції не як заміну грошових коштів, а як додатковий інструмент управління ліквідністю та збереження вартості фінансових ресурсів.

Інвестиції в ОВДП також мають значення з погляду диверсифікації розміщення фінансових ресурсів. Розміщення частини вільних коштів у державні цінні папери дозволяє Компанії поєднувати цілі збереження ліквідності, отримання фінансового доходу та підтримання контрольованого рівня ризику. Такі інвестиції підтримують фінансову гнучкість Компанії та водночас дають змогу зберігати доступ до відносно ліквідного фінансового ресурсу.

Надалі Компанія планує управляти фінансовими інвестиціями з урахуванням потреб операційної діяльності, графіка погашення зобов'язань, ринкової ситуації та пріоритету збереження платоспроможності.

10

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

У подальшому ТОВ «Сіріуспроект Львів» планує зосередитися на підтриманні стабільної роботи ТРЦ «King Cross Leopoldis», збереженні високої заповнюваності торговельних площ, розвитку якісного орендного міксу та підвищенні привабливості ТРЦ для відвідувачів. Основними напрямками розвитку залишатимуться залучення сильних міжнародних і українських брендів, підтримка чинних орендарів у процесі оновлення форматів магазинів, розвиток ресторанної, сервісної та розважальної складової, а також удосконалення клієнтського досвіду.

Фінансова політика Компанії буде спрямована на збереження ліквідності, контроль зобов'язань, обережне управління фінансовими інвестиціями та поступове зміцнення фінансової стійкості. Компанія й надалі планує управляти тимчасово вільними коштами з урахуванням потреб операційної діяльності, графіків погашення зобов'язань і пріоритету платоспроможності.

Перспективи розвитку Компанії залежатимуть від динаміки споживчого попиту, стану ринку торговельної нерухомості, стабільності роботи орендарів і загальної ситуації в країні. За відсутності суттєвого погіршення зовнішнього середовища Компанія очікує зберегти стійку операційну діяльність, підтримувати конкурентні позиції ТРЦ «King Cross Leopoldis» і поступово реалізовувати заходи, спрямовані на підвищення якості управління, сервісу та довгострокової вартості об'єкта.

11

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

Генеральний директор ТОВ «Сіріуспроект Львів»



А.І. Сеньків

«20» травня 2026 р.