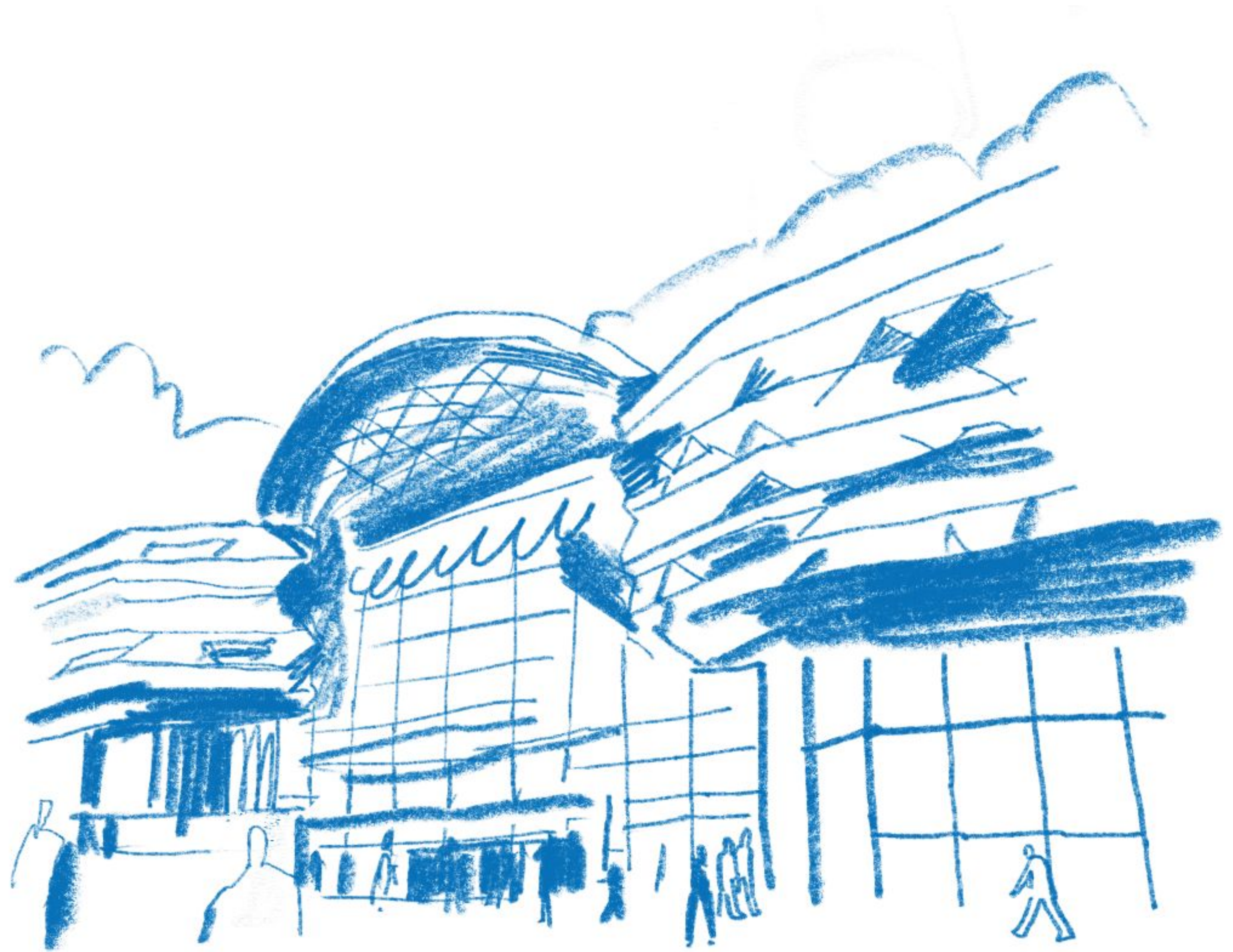




Інвестиційна привабливість ТРЦ Ocean Plaza





Ціль:

- провести аналіз інвестиційної привабливості об'єкту ТРЦ
- оцінити середню річну дохідність Фонду на 10 років (2025-2034)
- проаналізувати чутливість внутрішньої норми прибутку залежно від вартості придбання та подальшого продажу ТРЦ через 10 років (2035).

ТРЦ Ocean Plaza. Загальна інформація.



Адреса	вул. Антоновича, 176, м. Київ
Придатна для оренди площа ТРЦ	69 000 м ²
Загальна площа ТРЦ (включаючи паркінг)	134 627,2 м ²
Рік вводу в експлуатацію	2012
Відомості про загальну площу земельної ділянки	2,9689 га.

ТРЦ Ocean Plaza — торгово-розважальний центр у Києві, один із найбільших в Україні, був відкритий у листопаді 2012 року, як спільний проєкт девелоперських компаній UDP та KAN Development.

ТРЦ знаходиться на Либідській площі поруч із однойменною станцією метро, у безпосередній близькості до історичної частини міста.

У ТРЦ "Ocean Plaza" розташовані:

- близько 300 магазинів
- біля 30 ресторанів
- парк атракціонів
- 4К-кінотеатр «Сінема Сіті Київ»
- паркінг на 1407 машиномісць

SWOT-аналіз ТРЦ Ocean Plaza

Переваги

- **ТРЦ розташований в густонаселеній центральній частині Києва** на перетині двох важливих транспортних артерій столиці. Станція метро «Либідська» знаходиться в безпосередній близькості до вхідної групи ТРЦ.
- Центральна та прилегла частини міста, де розташований ТРЦ Ocean Plaza, **активно забудовуються житлом бізнес класу та еліт класу**. У 10-хв. зоні транспортної доступності ТРЦ, після введення в експлуатацію та повного заселення 30 нових житлових комплексів (**близько 16 000 квартир**), населення може потенційно зрости **до ~40 тис. осіб у перспективі до 10 років**. Це **створює необхідність задовольнити потреби мешканців із вищим рівнем доходу**.
- У прилеглий зоні збудовано 180 тис. м² якісних офісних площ, а протягом 5 років може з'явитися ще додатково ~150 тис. м² (вулиці Короленківська/Арсенальна), що також в перспективі може додати трафіку Об'єкту.
- **До повномасштабної війни ТРЦ мав один з найвищих показників відвідуваності: ~1.0-1.4 млн відвідувачів щомісяця.**

Можливості

- **Продаж активу новому власнику покращить репутацію ТРЦ як серед орендарів так і серед відвідувачів.**
- При ефективному управлінні Проектом створити синергію з **ТРЦ Ocean Mall (GLA – 100 тис. м²)**, що дозволить зміцнити конкурентні позиції на ринку, що в майбутньому перетворить їх у найбільшу точку роздрібної торгівлі в центральній частині міста.
- Залучення професійної команди по управлінню Об'єктом та в певній мірі ребрендинг ТРЦ – суттєво підсилять позиції ТРЦ на ринку

Недоліки

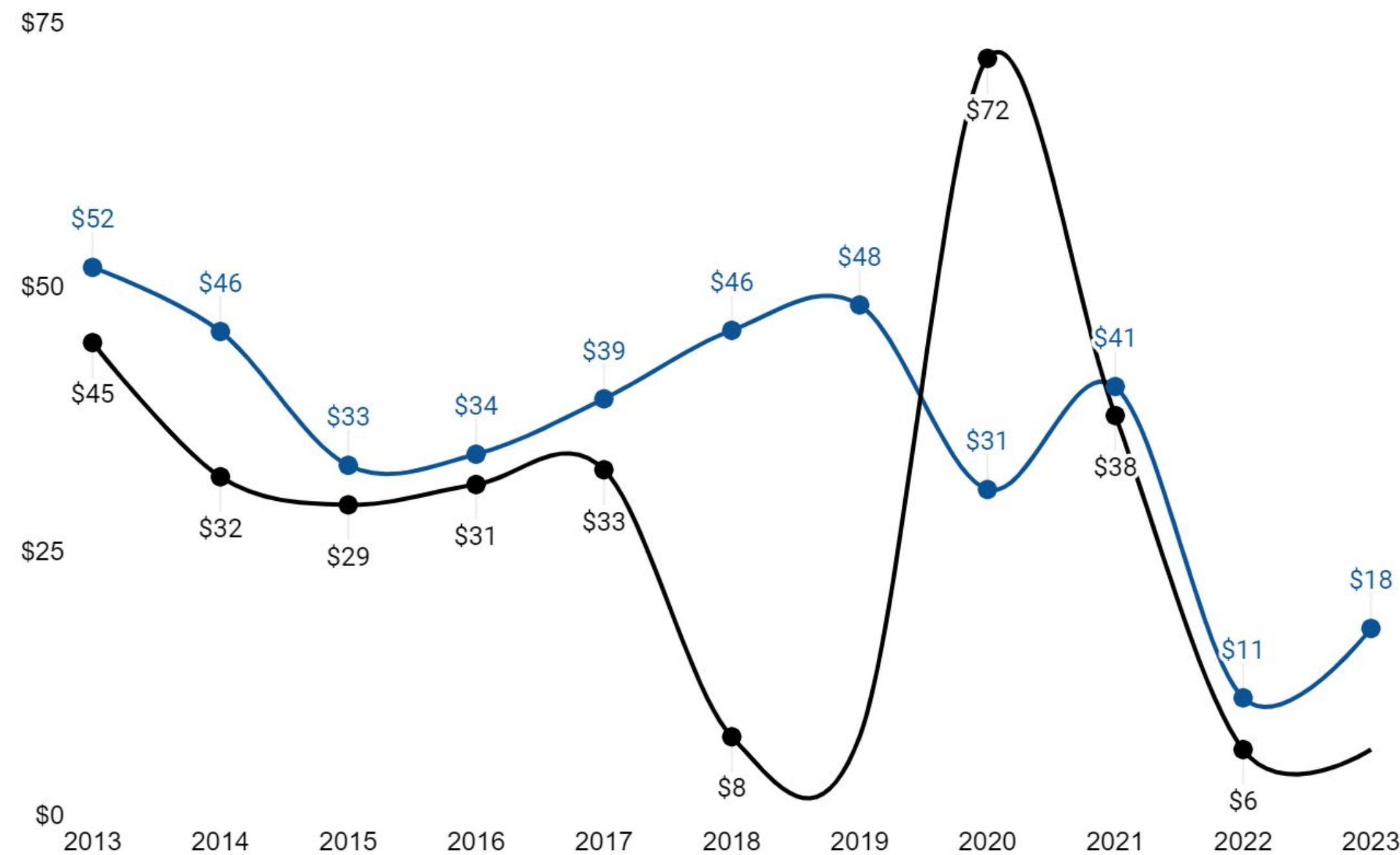
- Збільшення **вакантності до 10%** станом на серпень 2024 р., що стало наслідком виходу кількох основних орендарів, включаючи бренди групи LPP, Marks & Spencer, GAP та інших, **які генерували до 8% загального доходу ТРЦ**. Це погіршило фінансові показники Проекту.
- **Тенант-мікс дещо розбалансований** в позиціонуванні (наприклад, «бюджетний» гіпермаркет «Ашан» поєднаний з іншими орендарями сегменту середній+/преміум).
- Значна втрата цільової аудиторії та зниження ТО після відновлення роботи ТРЦ у 2022 р., відбулося як через суттєве зростання конкуренції, так і внаслідок неефективного управління об'єктом під час війни.
- Враховуючи дату вводу в експлуатацію об'єкту (2012 р.) – ТРЦ **потребує певних інвестицій в реновацію.**

Загрози

- **Військові ризики.** Існує необхідність страхування військових ризиків.
- **Демографічні зміни та зниження купівельної спроможності** щонайменше в короткостроковій перспективі.
- **Ймовірна конкуренція з ТРЦ Ocean Mall** після введення його в експлуатацію не раніше 3 кв 2026 р., (будівництво було розпочато у 2017 р.)

Історичні дані по доходам ТРЦ Ocean Plaza за період (2013-2023)

од.	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Загальний дохід ТРЦ млн/\$/рік	\$51,92 млн	\$45,85 млн	\$33,19 млн	\$34,24 млн	\$39,48 млн	\$45,96 млн	\$48,36 млн	\$30,90 млн	\$40,64 млн	\$11,18 млн	\$17,75 млн
Сплачені відсотки за кредитом материнської компанії млн/\$/рік	\$ 44,8 млн	\$32,1 млн	\$29,45 млн	\$31,37 млн	\$32,77 млн	\$7,5 млн	—	\$71,7 млн	\$37,9 млн	\$6,29 млн	—



- Загальний дохід ТРЦ (млн/\$/рік)
- Сплачені відсотки за кредитом материнської компанії (млн/\$/рік)

В період з 2013 по 2023 рік ТРЦ:

- отримав загальний дохід \$399,47 млн
- виплатив % за кредитом материнської компанії \$307,67 млн.

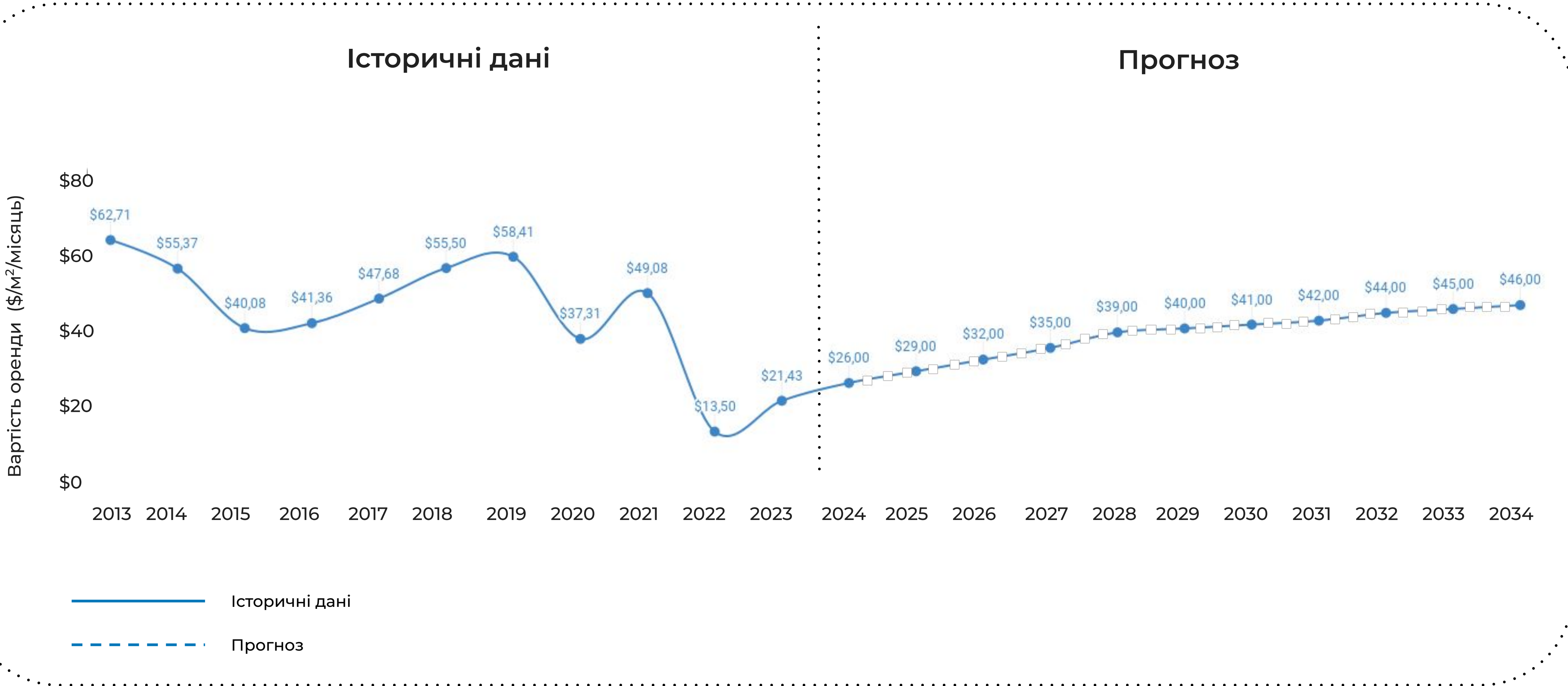
Прогноз доходів та витрат ТРЦ Ocean Plaza на 10 років (2025-2034)



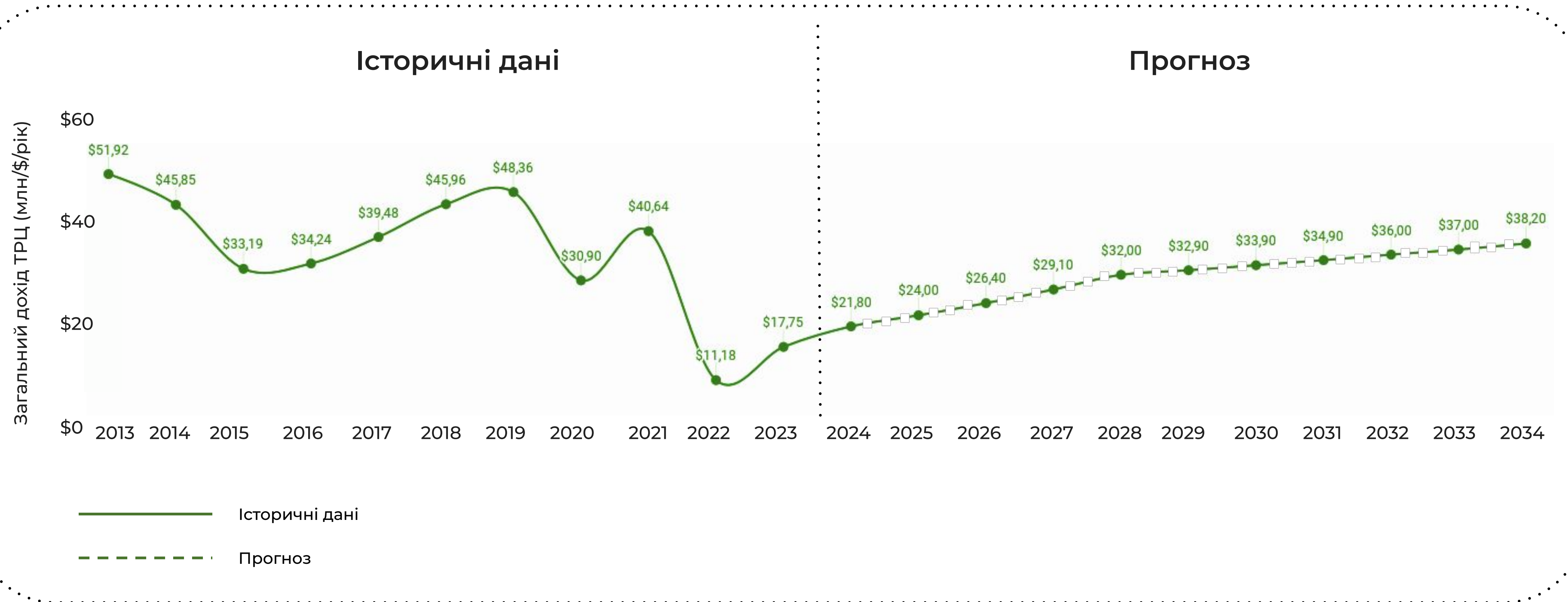
Параметр	од.	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Загальний дохід ТРЦ	\$/рік, без ПДВ	\$24,0 млн	\$26,4 млн	\$29,1 млн	\$32,0 млн	\$32,9 млн	\$33,9 млн	\$34,9 млн	\$36,0 млн	\$37,0 млн	\$38,2 млн
	Оренда, \$/м²/місяць	\$29	\$32	\$35	\$39	\$40	\$41	\$42	\$44	\$45	\$46
Динаміка доходу	%	10%	10%	10%	10%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
OpEx + маркетинг	млн/\$/рік	-\$8,7 млн	-\$9,0 млн	-\$9,3 млн	-\$9,6 млн	-\$9,8 млн	-\$10,1 млн	-\$10,4 млн	-\$10,8 млн	-\$11,1 млн	-\$11,4 млн
Чистий операційний дохід (NOI) 100%	млн/рік	\$15,3 млн	\$17,4 млн	\$19,8 млн	\$22,4 млн	\$23,1 млн	\$23,8 млн	\$24,5 млн	\$25,2 млн	\$25,9 млн	\$26,8 млн
	\$/м²/місяць	\$19	\$21	\$24	\$27	\$28	\$29	\$30	\$31	\$32	\$32
зміна NOI рік до року	%	15%	14%	14%	13%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Реконцепція проєкту	млн/\$/рік, без ПДВ	-\$2,0 млн	-\$1,0 млн	-\$0,5 млн							
Грошовий потік від операційної діяльності 100% ТРЦ	млн/\$/рік	\$13,3 млн	\$16,4 млн	\$19,3 млн	\$22,4 млн	\$23,1 млн	\$23,8 млн	\$24,5 млн	\$25,2 млн	\$25,9 млн	\$26,8 млн
Грошовий потік від операційної діяльності 66,65% ТРЦ	млн/\$/рік	\$8,9 млн	\$10,9 млн	\$12,9 млн	\$14,9 млн	\$15,4 млн	\$15,9 млн	\$16,3 млн	\$16,8 млн	\$17,3 млн	\$17,9 млн

- Загальний дохід ТРЦ включає орендну плату, доплати з товарообороту та інші надходження, а також включає експлуатаційні та маркетингові платежі, без ПДВ
- Припущення щодо доходу в 2025 році взято на основі звіту про фінансові результати (1-го півріччя 2024 року) ТОВ ІС «Либідь», а також на підставі обговорення потенціалу зміни товарообігу ключових орендарів Проєкту, базуючись на експертній думці та потенціалу ТРЦ Ocean Plaza
- Припущення щодо операційних та маркетингових витрат (OpEx + маркетинг) ТРЦ Ocean Plaza взято на основі експертної оцінки, базуючись на ринку та потенціалу ТРЦ Ocean Plaza з умовою якісного обслуговування та мінімально необхідного технічного оновлення Об'єкту, та з урахуванням середньозважених валютно-інфляційних очікувань.

Вартість оренди 2013-2034 (\$/м²/місяць)



Загальний дохід ТРЦ (млн/\$/рік)



- Загальний дохід ТРЦ включає орендну плату, доплати з товарообороту та інші надходження, а також включає експлуатаційні та маркетингові платежі, без ПДВ
- Припущення щодо доходу в 2025 році взято на основі звіту про фінансові результати (1-го півріччя 2024 року) ТОВ ІС «Либідь», а також на підставі обговорення потенціалу зміни товарообігу ключових орендарів Проєкту, базуючись на експертній думці та потенціалу ТРЦ Ocean Plaza

Інвестиційна привабливість ТРЦ Ocean Plaza



Аналіз чутливості внутрішньої норми прибутку (% , IRR)

NOI 100% в 2024: \$13.3 млн NOI 100% в 2035: \$26.8 млн		Придбання 66,65% ТРЦ в 2025										
		~\$111 млн	~\$99 млн	~\$89 млн	~\$84 млн	~\$81 млн	~\$77 млн	~\$74 млн	~\$71 млн	~\$68 млн	~\$40 млн	
Продаж 66,65% ТРЦ в 2035		Вартість 100% ТРЦ в 2025										
		~\$166 млн	~\$148 млн	~\$133 млн	~\$127 млн	~\$121 млн	~\$116 млн	~\$111 млн	~\$106 млн	~\$102 млн	~\$60 млн	
Вартість 100% ТРЦ в 2035		Ставка капіталізації	8,00%	9,00%	10,00%	10,50%	11,00%	11,50%	12,00%	12,50%	13,00%	22,15%
~\$137 млн	~\$206 млн	13,00%	13,60%	15,70%	17,60%	18,50%	19,40%	20,20%	21,10%	21,90%	22,70%	35,52%
~\$143 млн	~\$214 млн	12,50%	13,90%	15,90%	17,80%	18,70%	19,60%	20,50%	21,30%	22,10%	22,90%	35,70%
~\$149 млн	~\$223 млн	12,00%	14,10%	16,10%	18,00%	18,90%	19,80%	20,70%	21,50%	22,30%	23,10%	35,90%
~\$155 млн	~\$233 млн	11,50%	14,40%	16,40%	18,30%	19,20%	20,10%	20,90%	21,80%	22,60%	23,40%	36,10%
~\$162 млн	~\$244 млн	11,00%	14,70%	16,70%	18,60%	19,50%	20,30%	21,20%	22,00%	22,80%	23,60%	36,33%
~\$170 млн	~\$255 млн	10,50%	15,00%	17,00%	18,80%	19,70%	20,60%	21,50%	22,30%	23,10%	23,90%	36,57%
~\$179 млн	~\$268 млн	10,00%	15,30%	17,30%	19,16%	20,10%	20,90%	21,80%	22,60%	23,40%	24,20%	36,82%
~\$199 млн	~\$298 млн	9,00%	16,00%	18,00%	19,80%	20,70%	21,60%	22,50%	23,30%	24,10%	24,90%	37,40%
~\$223 млн	~\$335 млн	8,00%	16,80%	18,80%	20,60%	21,50%	22,40%	23,20%	24,10%	24,90%	25,70%	38,09%

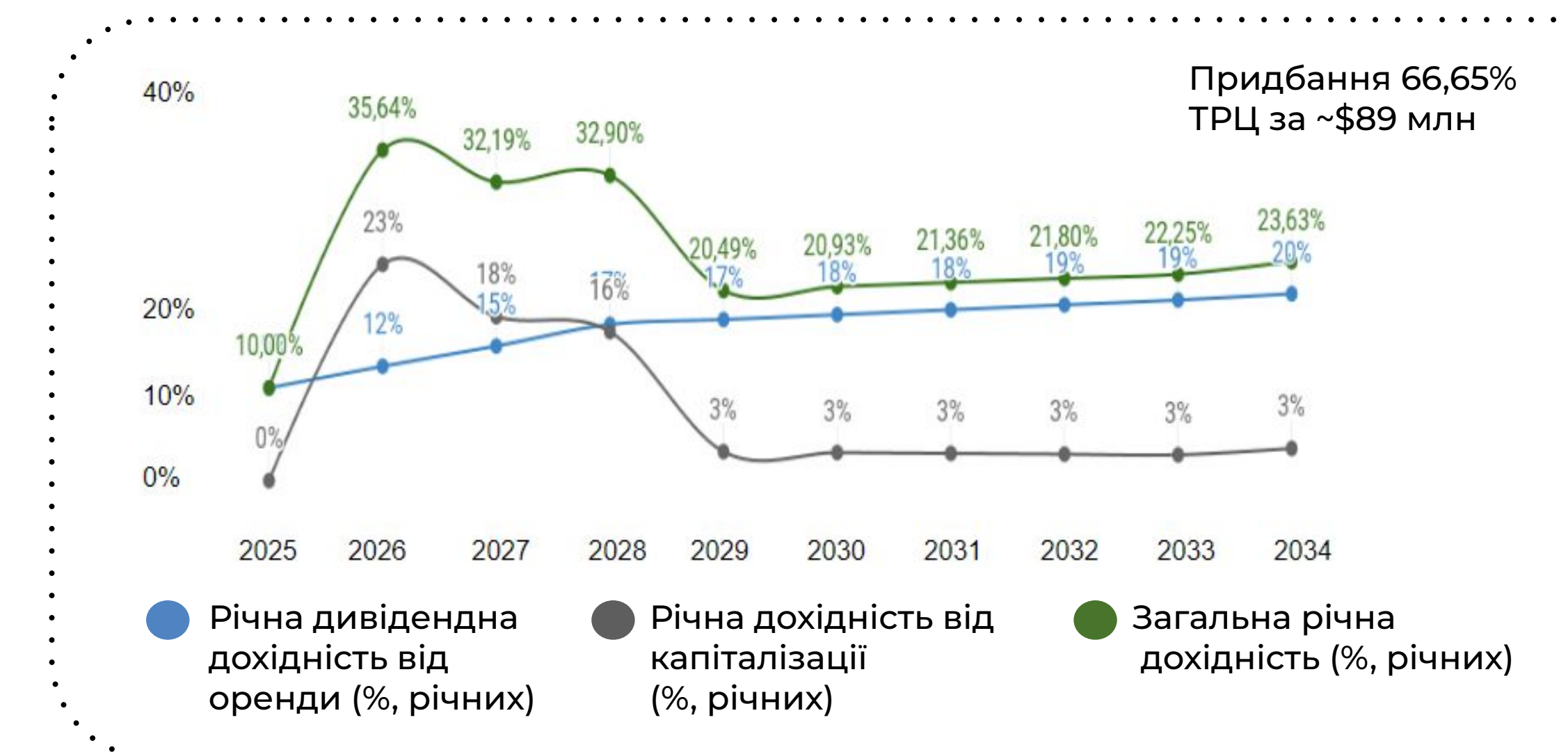
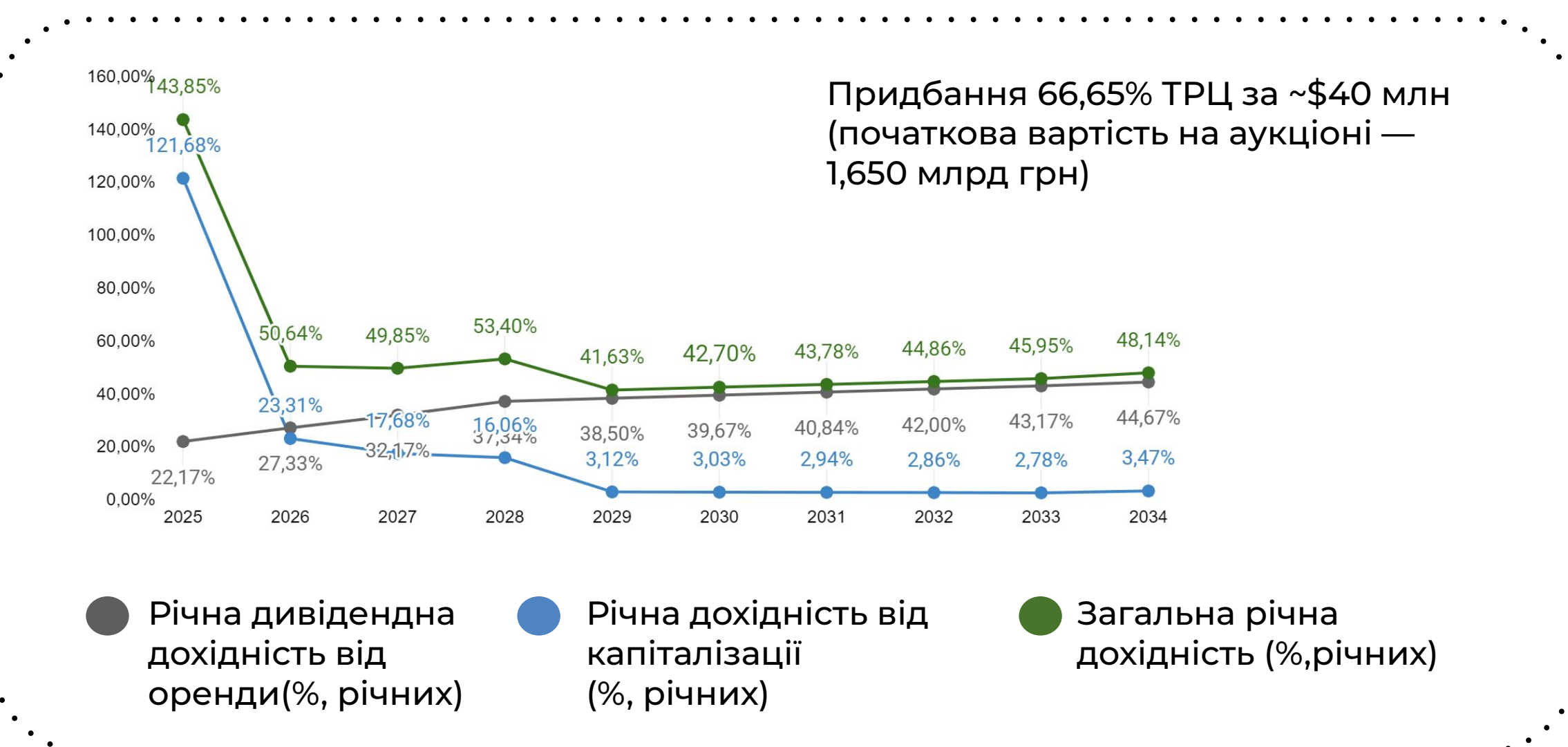
* IRR - чутливість внутрішньої норми прибутку (%), яка показує рентабельність інвестиції

** NOI - чистий операційний прибуток (\$)

Прогноз дохідності Фонду на 10 років (2025-2034) з моменту придбання ТРЦ Ocean Plaza



		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Придбання 66,65% ТРЦ за ~\$40 млн (початкова вартість на аукціоні – 1,650 млрд грн)	Вартість 100% ТРЦ (млн/\$)	\$60 млн									\$268 млн
	Річна дивідендна дохідність від оренди (% річних)	22,17%	27,33%	32,17%	37,34%	38,50%	39,67%	40,84%	42,00%	43,17%	44,67%
	Річна дохідність від капіталізації (% річних)	121,68%	23,31%	17,68%	16,06%	3,12%	3,03%	2,94%	2,86%	2,78%	3,47%
Придбання 66,65% ТРЦ за ~\$89 млн	Вартість 100% ТРЦ (млн/\$)	\$133 млн									\$268 млн
	Річна дивідендна дохідність від оренди (% річних)	10%	12%	15%	17%	17%	18%	18%	19%	19%	20%
	Річна дохідність від капіталізації (% річних)	0%	23,31%	17,68%	16,06%	3,12%	3,03%	2,94%	2,86%	2,78%	3,47%



Інвестиційна привабливість ТРЦ Ocean Plaza

Умови придбання ТРЦ	Придбання ТРЦ згідно початкової вартості 66,65% на аукціоні (1,650 млрд грн = 40 млн \$)	Придбання ТРЦ за реальну вартість, розраховану методом прямої капіталізації* залежно від чистого операційного прибутку.
Прогнозований розвиток дохідності ТРЦ після придбання	Збільшення загального доходу в межах 3-10% в рік	
Вартість 100% ТРЦ в 2025	\$60 млн	\$133 млн
Придбання 66,65% ТРЦ в 2025	\$40 млн	\$89 млн
Фактична середня вартість оренди за 2012-2021 (кв.м)	\$49,72	
Фактична середня вартість оренди за 2023-2024 (кв.м)	\$24	
Прогнозований чистий операційний дохід в 2024**	\$13,3 млн	
Ставка капіталізації в 2025	22,15%	10%
Вартість 100% ТРЦ в 2035	\$268 млн	
Продаж 66,65% ТРЦ в 2035	\$179 млн	
Прогнозована середня вартість оренди на місяць в 2035 (кв.м)	\$46	
Прогнозований чистий операційний дохід за 2035	\$26,8 млн	
Ставка капіталізації в 2035	10%	
IRR (внутрішня норма прибутку), %	36,82%	19,16%
Прогнозована середня річна дохідність Фонду за 10 років (% річних)***	56,48%	24,12%

* Метод прямої капіталізації – полягає в розрахунку вартості майбутніх доходів, отриманих від використання об'єкта за допомогою коефіцієнта капіталізації. Дохід від використання об'єкта і виручка від цього продажу капіталізується в теперішню вартість, яка й буде ринковою вартістю об'єкта.

** Припущення щодо чистого операційного доходу в 2024 році взято на основі звіту про фінансові результати (1-го півріччя 2024 року) ТОВ ІС «Либідь», а також на підставі обговорення потенціалу зміни товарообігу ключових орендарів Проєкту, базуючись на експертний думці та потенціалу ТРЦ Ocean Plaza

*** Прогнозована середня річна дохідність Фонду - включає в себе дивідендний дохід та капіталізацію.

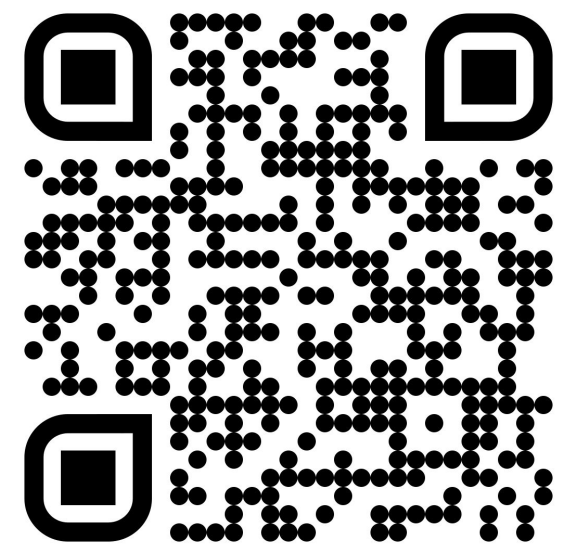
**** Під час розрахунку використовувався офіційний курс НБУ до дол. США - 41,22 грн

Висновки

- 01 Загальна середня річна дохідність Фонду за 10 років буде залежати від вартості придбання об'єкту, чистого операційного доходу та вартості продажу через 10 років в 2035, що впливає на середній щорічний дохід від дивідендів та капіталізації.
- 02 За умови придбання частки 66,65% ТРЦ Ocean Plaza вартістю 40 млн дол — середня річна дохідність за 10 років складатиме 56,48% річних у дол.
- 03 За умови вартості частки до 89 млн дол — середня річна дохідність за 10 років складатиме від 24,12% річних у дол.



Дякуємо!
Бажаємо **тільки**
усвідомлених інвестицій



Долучайтеся до народної приватизації
ТЦ Ocean Plaza разом з Inzhur