



PROMPRYLAD
RENOVATION

Проект Промприлад.Реновація Бізнес-план

29 квітня 2022



Промприлад.Реновація – це проєкт у сфері імпакт-інвестування з фокусом на ревіталізацію колишньої промислової зони у м. Івано-Франківську.

Проєкт спрямований на сприяння регіональному соціально-економічному розвитку у чотирьох ключових сферах: нова економіка, урбаністика, сучасне мистецтво та неформальна освіта.

Місце розташування об'єкта та околиці

Завод «Промприлад» розташований у центральній частині Івано-Франківська на вул. Академіка Сахарова 23, у безпосередній близькості до центру міста та має перевагу пішохідної та транспортної доступності території. Розташування значної частки фасадних приміщень заводу на перехресті вулиць Сахарова Мельника забезпечує хорошу видимість та впізнаваність Промприлад.Реновація. Загальна площа існуючих заводських приміщень складає 26 440 м². Завод розташований на земельній ділянці загальною площею 1,86 га.

Концепція проєкту

Промприлад.Реновація – це екосистема нового формату, яка включає поєднання різних елементів, таких як неформальна освіта, урбаністичні проєкти, сучасне мистецтво та нова економіка. Усі ці елементи можна розділити на шість функціональних областей: живи, працюй, розвивай, їж, купуй та створи.

Офісне використання (функція «працюй») займає найбільшу частку загальної площі – приблизно 41%. Культура, освіта, спорт та інновації складають разом приблизно 25% від загальної площі (функції «розвивай» і «створи»). Концепція проєкту також передбачає будівництво готелю та хостелу, які разом становлять близько 12% загальної площі (функція «живи»). Багатофункціональні та комерційні приміщення складають близько 22% від загальної площі проєкту (функції «їж», «купуй», «працюй», «створи»).

На момент формування вихідних даних було опрацьовано більше 206 запитів від потенційних орендарів. Загальна площа запитів склала 77 тис. кв. метрів. Грунтуючись на запитах і вимогах потенційних орендарів розроблено архітектурну концепцію. У Івано-Франківську спостерігається дефіцит якісних офісних приміщень для великих команд, а також є дефіцит торгових площ вуличного ритейлу.



Загальна площа проєкту Промприлад.Реновація після реновації

40 544 кв. м

GVA (загальна площа, з урахуванням будівництва нових офісних приміщень)

Загальна площа проєкту під оренду (GLA) складає 37 474* м²

***для технічних і приміщень загального користування використовується принцип коефіцієнту загальних площ.**

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ФІЗИЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТА ПРАВОВИЙ СТАТУС

Опис заводу «Промприлад»

Ресурс: Клієнтська база, Moris Group

Тип нерухомості	Майновий комплекс
Власник	ПрАТ «Івано-Франківський завод «Промприлад»
Комплексна юридична оцінка (Due Diligence)	Звіт від Moris Group
Загальна площа будівель на ділянці, кв. м	26 440
Земельна ділянка, га	1.86
Кадастровий номер	2610100000:06:003:0227
Правовий статус земельної ділянки	Право постійного користування
Комунальні послуги	Доступ до електрики, газу, води

Основні факти про нерухомість

- ▶ Промприлад – це завод з виробництва газових лічильників, який наразі працює на мінімум своєї потужності.
- ▶ Загальна площа земельної ділянки складає 1,86 га. Промприлад має право постійного землекористування.
- ▶ Станом на 16 лютого 2022 року 90% акцій ПрАТ «Івано-Франківський завод «Промприлад» належить ТОВ «Промприлад.Холдинг».

Правова інформація

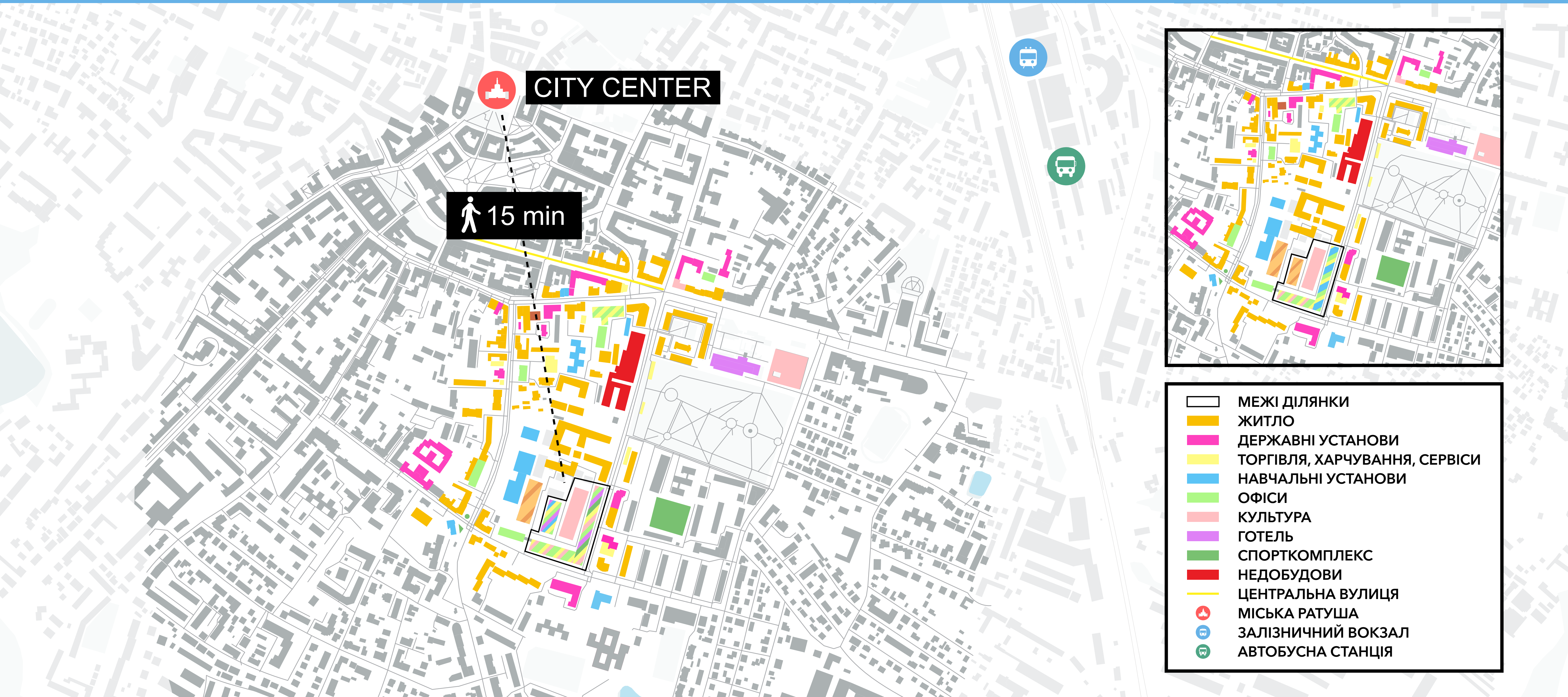
- ▶ На даний момент частка власності Промприлад.Холдинг у майновому комплексі складає 9622/10000.
- ▶ ПрАТ «Івано-Франківський завод «Промприлад» є власником корпусу №5 та цілісним майновим комплексом у складі корпусу № 1, корпусу № 2, корпусу №7.



Будівлі на ділянці

ID будівлі	Загальна площа, кв. м
Будівля 5	8 401
Будівля 1 (В)	9 389
Будівля 2 (Г)	3 820
Будівля 7 (Д)	4 830
Загальна площа	26 440

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ОБ'ЄКТА ТА ОКОЛИЦІ



ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

ОСНОВНІ ФІНАНСОВІ ПОКАЗНИКИ

6



Фінансовий аналіз

- ▶ Сценарій будівництва включає реновацію чотирьох існуючих будівель, зведення трьох нових будівель, облаштування багаторівневого паркінгу, а також благоустрій внутрішнього двору і оточуючих територій.
- ▶ Загальний обсяг інвестицій включає: витрати на придбання заводу (\$3 717 635), капітальні інвестиції у реконструкцію і нове будівництво (\$32 600 789), витрати на менеджмент проєкту до виходу на позитивний грошовий потік операційної діяльності.
- ▶ Реновація приміщень з соціальними функціями передбачає залучення грантових коштів об'ємом до \$10 000 000, які використовуються для створення і забезпечення роботи таких функцій як: Maker Space, Стартап екосистему, Мистецький центр, Школу нових професій, Ресайклінг центр та інші.
- ▶ Концепція проєкту передбачає, що 30% операційного прибутку спрямовуються на соціальні ініціативи.

Основні припущення моделі фінансового аналізу такі:

- ▶ Загальний період прогнозування - 2018-2025рр. (8 років, при оновленні бізнес плану за 2018-2021 роки були внесені фактичні показники проєкту)
- ▶ Дата початку періоду аналізу - 1 січня 2018р.
- ▶ Крок прогнозування - 1 рік
- ▶ Валюта моделі - долар США

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ КОМАНДА

7

Команда проєкту складається з 20 людей. Це менеджери з різним професійним досвідом, які об'єднані спільними цінностями та метою побудувати інноваційний центр Промприлад.Реновація. Переглянути всю команду можна за посиланням www.promprylad.ua/#team

Ключовими членами команди є:

Юрій Филюк – генеральний директор;

Аліна Токмиленко – операційна директорка;

Олександр Токмиленко – керівник з розвитку будівництва;

Тетяна Василик – лідерка по роботі з партнерами та інвесторами;

Рената Налисник – менеджерка з комунікацій і маркетингу;

Соломія Гудак – фінансова менеджерка.

Олена Лук'янчук – бухгалтерка;

Людмила Крижановська – керівниця напряму міжнародних партнерств та фандрейзингу.



**ЮРІЙ
ФИЛЮК**
CEO



**АЛІНА
ТОКМИЛЕНКО**
COO & People Potential



**ОЛЕКСАНДР
ТОКМИЛЕНКО**
Head of Construction
and Development



**ОЛЕНА
ЛУК'ЯНЧУК**
Chief
accountant



**ТЕТЯНА
ВАСИЛИК**
Partner Relations
Coordinator



**РЕНАТА
НАЛИСНИК**
Marketing &
Communication
Manager



**СОЛОМІЯ
ГУДАК**
Financial
Manager



**ЛЮДМИЛА
КРИЖАНОВСЬКА**
Head of
fundraising

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

НАГЛЯДОВА РАДА

Наглядова Рада Промприлад.Реновація складається з представників українського бізнесу та громадського сектору.

Кожен з членів Наглядової Ради володіє необхідними компетенціями та досвідом, які підсилюють організаційну спроможність проєкту.

Юрій Кривошея (голова Наглядової Ради) – керуючий партнер та Президент ПрАТ «Торонто-Київ», співзасновник та партнер інтернет-магазину книг Yakaboo.

Ігор Ліскі – голова наглядової ради групи компаній “Ефективні інвестиції”. Співзасновник аналітичного центру “Український інститут майбутнього”.

Олександра Бакланова – керуюча партнерка компанії pro.mova, експертка зі стратегії та управління змінами.

Володимир Воробей – директор агенції економічного розвитку PPV Knowledge Networks.

Тарас Лукачук – експрезидент JDE (Якобз Доу Егбертс) в регіоні EEMEA (Eastern Europe, Middle East and Africa).

Софія Опацька – проректорка з науково-педагогічної роботи Українського католицького університету, декан-засновниця Львівської бізнес-школи УКУ, голова Наглядової ради LvBS.

Михайло Харенко – партнер юридичної фірми Sayenko Kharenko, один з найуспішніших юристів та ділмейкерів України.

Ярослава Джонсон – фахівчиня з корпоративного права та президентка і CEO Western NIS Enterprise Fund, який інвестує в економічний розвиток України та Молдови.



ЮРІЙ
КРИВОШЕЯ
(Голова наглядової ради)



ІГОР
ЛІСКІ



ОЛЕКСАНДРА
БАКЛАНОВА



ВОЛОДИМИР
ВОРОБЕЙ



ТАРАС
ЛУКАЧУК



СОФІЯ
ОПАЦЬКА

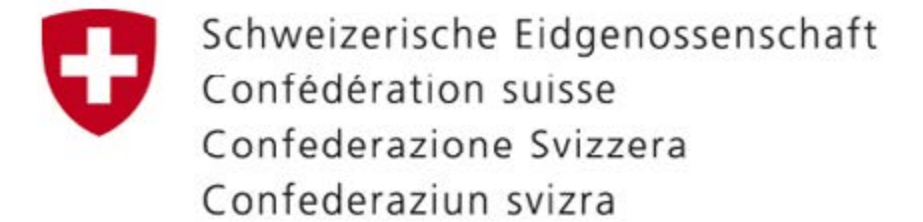


МИХАЙЛО
ХАРЕНКО



ЯРОСЛАВА
ДЖОНСОН

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПАРТНЕРИ



Swiss Agency for Development and Cooperation SDC



Завершені етапи

Етап I

(2016 рік)



- ▶ Розроблено бачення та загальну концепцію проєкту.
- ▶ Досліджено передові проєкти з ревіталізації в усьому світі.
- ▶ Створено перелік потенційних партнерів.
- ▶ Розроблено дорожню карту проєкту.

Етап II

(2016-2017)



- ▶ Проведено моделювання ефективної екосистеми проєкту. Включаючи потенційні функції та зацікавлені сторони.
- ▶ Проведено економічне дослідження регіону та розроблено базовий бізнес-плану проєкту (SRI international).
- ▶ Дослідження та розробка двох архітектурних концепцій (Zotov&Co та FORMA Architects).
- ▶ Розроблено правову модель спільного інвестування (Moris Group, Bridges, Sayenko Kharenko, Arzinger, EY).
- ▶ Проведено аналіз стейкхолдерів (Школа системних змін).
- ▶ Створено маркетингову стратегію та фірмовий стиль (Aimbulance).
- ▶ Проведено антропологічне дослідження (Гараж Генг, Krolikowski Art).
- ▶ Проведено дослідження мистецького середовища та визначено концепцію галереї (Інша Освіта, Art Management).
- ▶ Проведено дослідження громадської думки (Actors of Urban Change, MitOst).
- ▶ Проведено дослідження соціального впливу у формі окупності соціальних інвестицій (РАСТ Україна).

Етап III

(2018-2019)



- ▶ Запущено Пілотний поверх проєкту, площею 2 368 кв. м.
- ▶ Реконструйовано 3 600 кв. м. приміщень
- ▶ Запущено кампанію з краудінвестингу.
- ▶ Залучено \$5 046 136 від 425 інвесторів.
- ▶ Залучено \$758 722 від фондів та організацій.
- ▶ Завершено викуп заводу ПрАТ Промприлад.
- ▶ Проведено понад 1300 подій, 24 виставки та 70 великих конференцій.

Поточний етап

Етап IV

(2020-2021)

- ▶ Сформовано та затверджено Наглядову Раду ТОВ «Промприлад. Холдинг» www.promprylad.ua/#board
- ▶ Сформовано Executive Board проєкту Промприлад.Реновація.
- ▶ Проведена оцінка ринкової вартості проєкту.
- ▶ Оновлено бізнес-план спільно з Львівською бізнес-школою.
- ▶ Залучено \$9,7 млн інвестицій від більш ніж 1 000 інвесторів.
- ▶ Обрано стратегічних партнерів у напрямі девелопменту.
- ▶ Релокація виробництва ПрАТ «Промприлад.Реновація» за межі інноваційного центру.
- ▶ Залучення довгострокового кредиту – вибір фінансової інституції для кредитування, підготовка документів.
- ▶ Розробка проєктної та робочої документації реконструкції будівель.
- ▶ Розробка візії циркулярної економіки для Промприлад.Реновація разом із нідерландським партнером Metabolic та платформою Тепле Місто.
- ▶ Розпочато роботи в II черзі реконструкції

РЕАЛІЗАЦІЯ ПРОЄКТУ АРХІТЕКТУРНИЙ ПЛАН БУДІВЕЛЬ ТА ТЕРИТОРІЇ

Hotel	4 338	Offices	3 925
Retail	1 675	Fitness Center	648
Art Center	1 280	Reading Space "Chitay"	838

A

Pilot Prompylad.Renovation	1 608	Office, IV floor	1 895
Food Market	1 831	Office, II floor	1 913
Food Hub	1 361		

B

Food Market	439	Offices	425
Rooftop Terrace	439		

B1

MakerSpace & R&D	2 055	Recycling Center	231
Visitor Center	154	Coworking (R&D)	2 547
Offices	819	Hostel	1 098
Prompylad Museum	202	Cafe	254

C

Universal Exhibition Center	937	Sport Center	660
-----------------------------	-----	--------------	-----

D

Event Space / Conference Hall	960
-------------------------------	-----

D1

Office	2 283
--------	-------

E

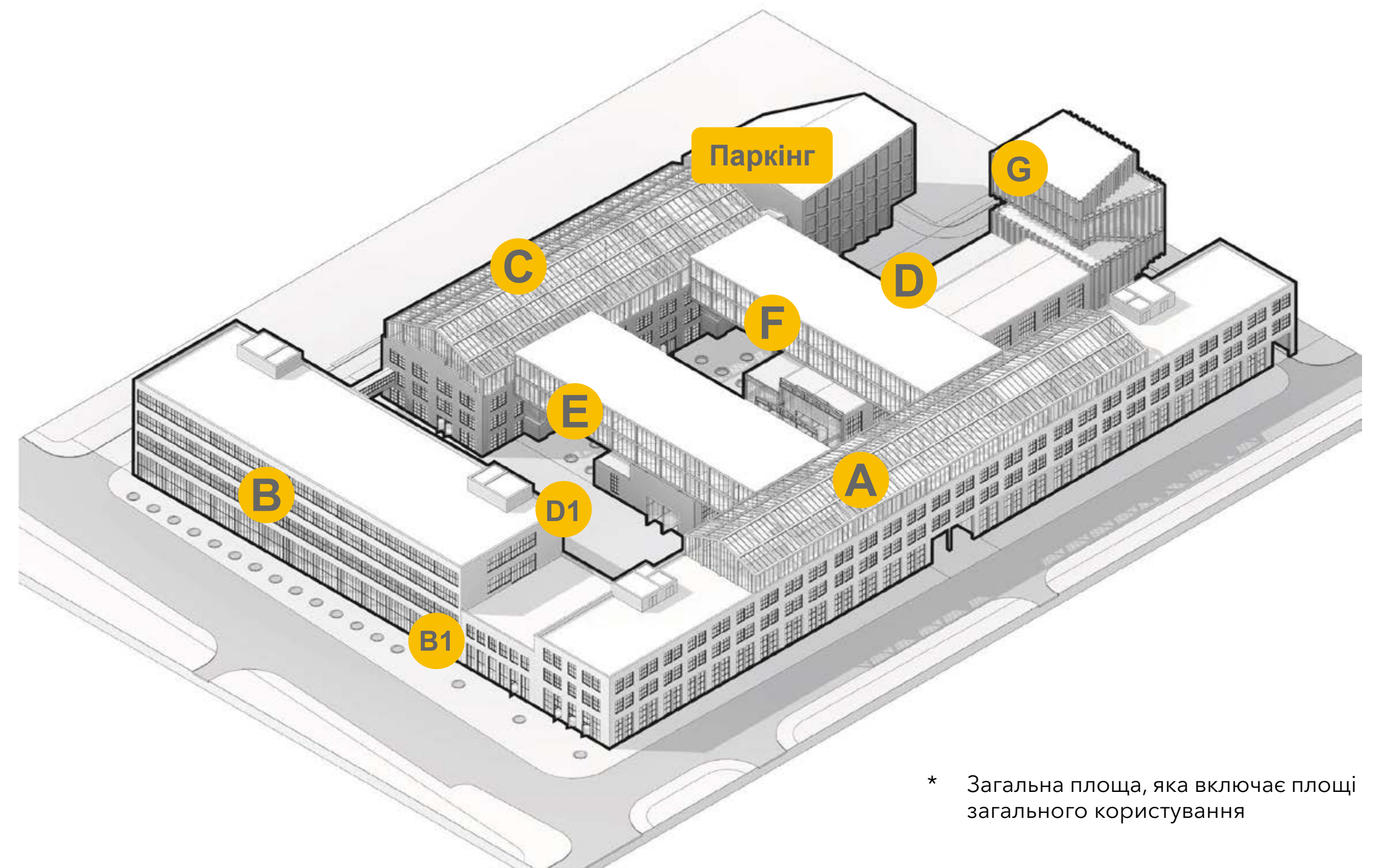
Office	2 335
--------	-------

F

Cinema and Conference Center	2 000
------------------------------	-------

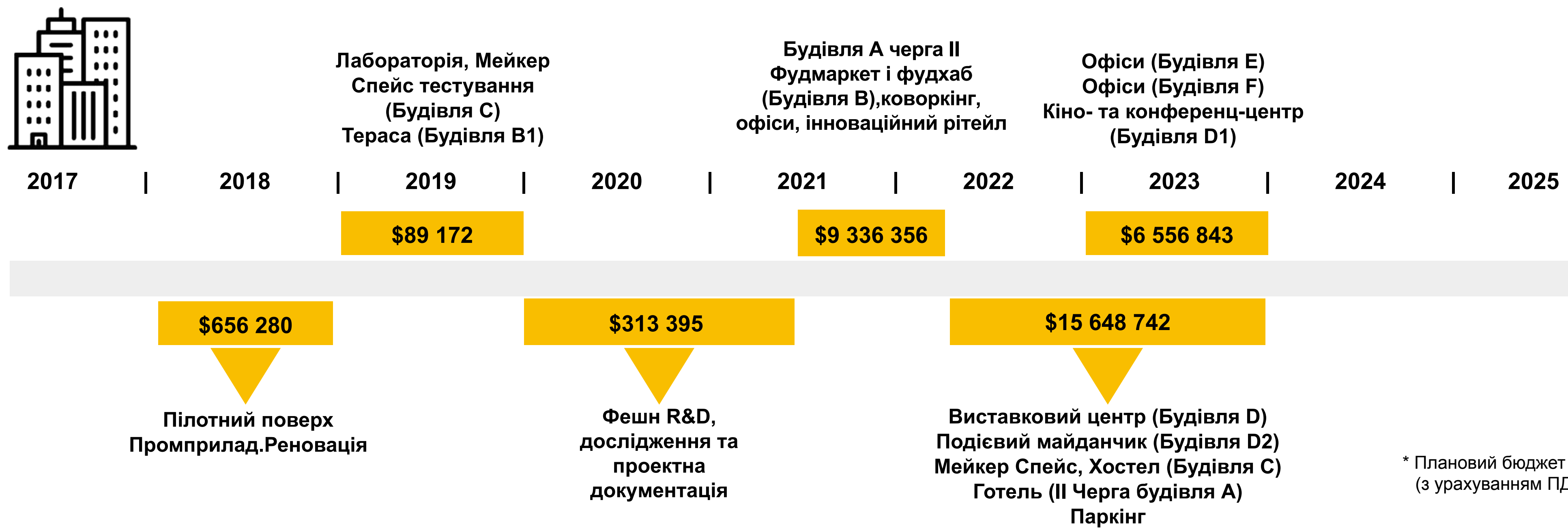
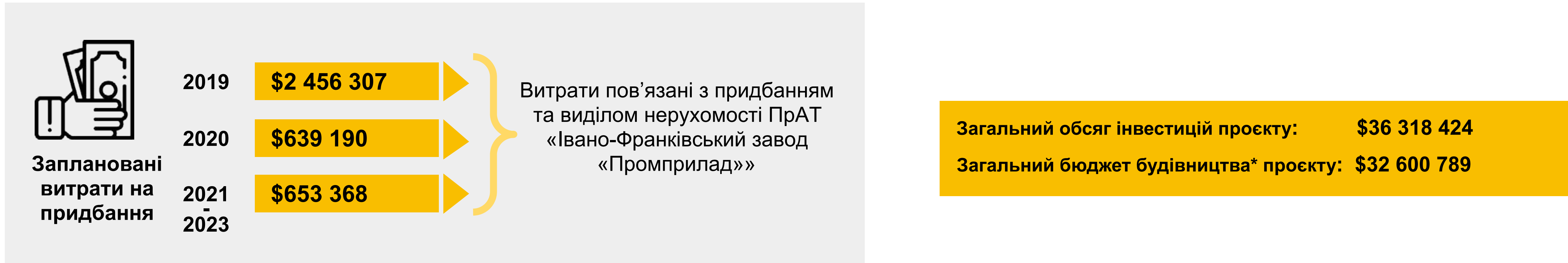
G

Загальна площа проєкту (ГВА): 40 544 кв. м*



* Загальна площа, яка включає площі загального користування

РЕАЛІЗАЦІЯ ПРОЄКТУ ПЛАНОВИЙ ОБСЯГ ІНВЕСТИЦІЙ ТА ГРАФІК БУДІВНИЦТВА



* Плановий бюджет будівництва (з урахуванням ПДВ)

У проєкті задіяні чотири групи учасників:



Партнери

Проєкт реалізується за участі партнерів. Партнери – це організації, міжнародні фонди та спільноти, які надають фінансову допомогу, широку експертну підтримку на умовах low bono та забезпечують найвищий рівень безпеки для інвесторів та учасників проєкту.



Резиденти

Резиденти проєкту – це основа з потужних, амбітних і самодостатніх гравців з конкретними діловими або соціальними функціями, які будуть регулярно працювати на території Промприладу і відіграватимуть свою синергетичну роль у загальній екосистемі.



Інвестори проєкту

Імпакт-інвестори – приватні особи та компанії, які вкладають кошти в проєкт з метою фінансової вигоди та отримання позитивного соціального ефекту. Фонди та спонсори – установи та приватні особи, які надають безповоротну фінансову підтримку.



Громада

Громада – головний користувач та співтворець проєкту. Проєкт Промприлад.Реновація внесений в стратегію розвитку міста Івано-Франківська. Стратегічна ціль А.2. «Розвиток малого та середнього підприємництва».

\$1=\$5

Важливою частиною інвестиційного проекту є його соціальний внесок у розвиток міста й громади.

За методикою, запропонованою РАСТ, було обраховано, що кожен інвестований долар створить п'ять доларів соціального ефекту.

Вимірювальний ефект

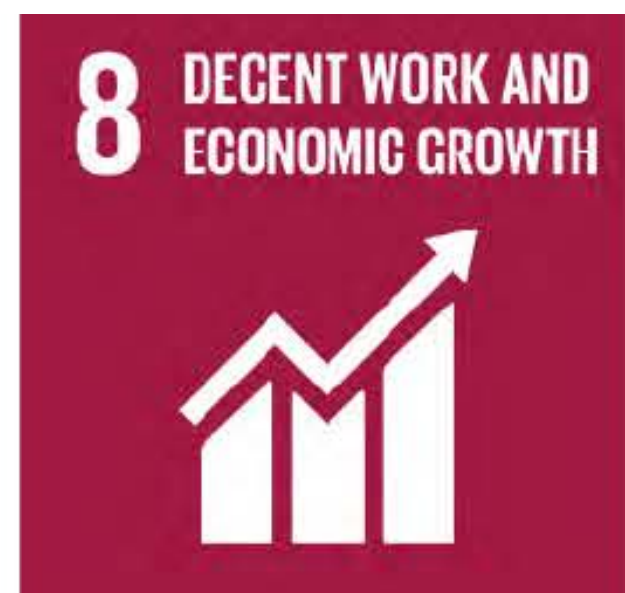
У проєкті буде застосовано методику вимірювання соціального ефекту **Social return on investment (SROI)**.

Переваги для громади

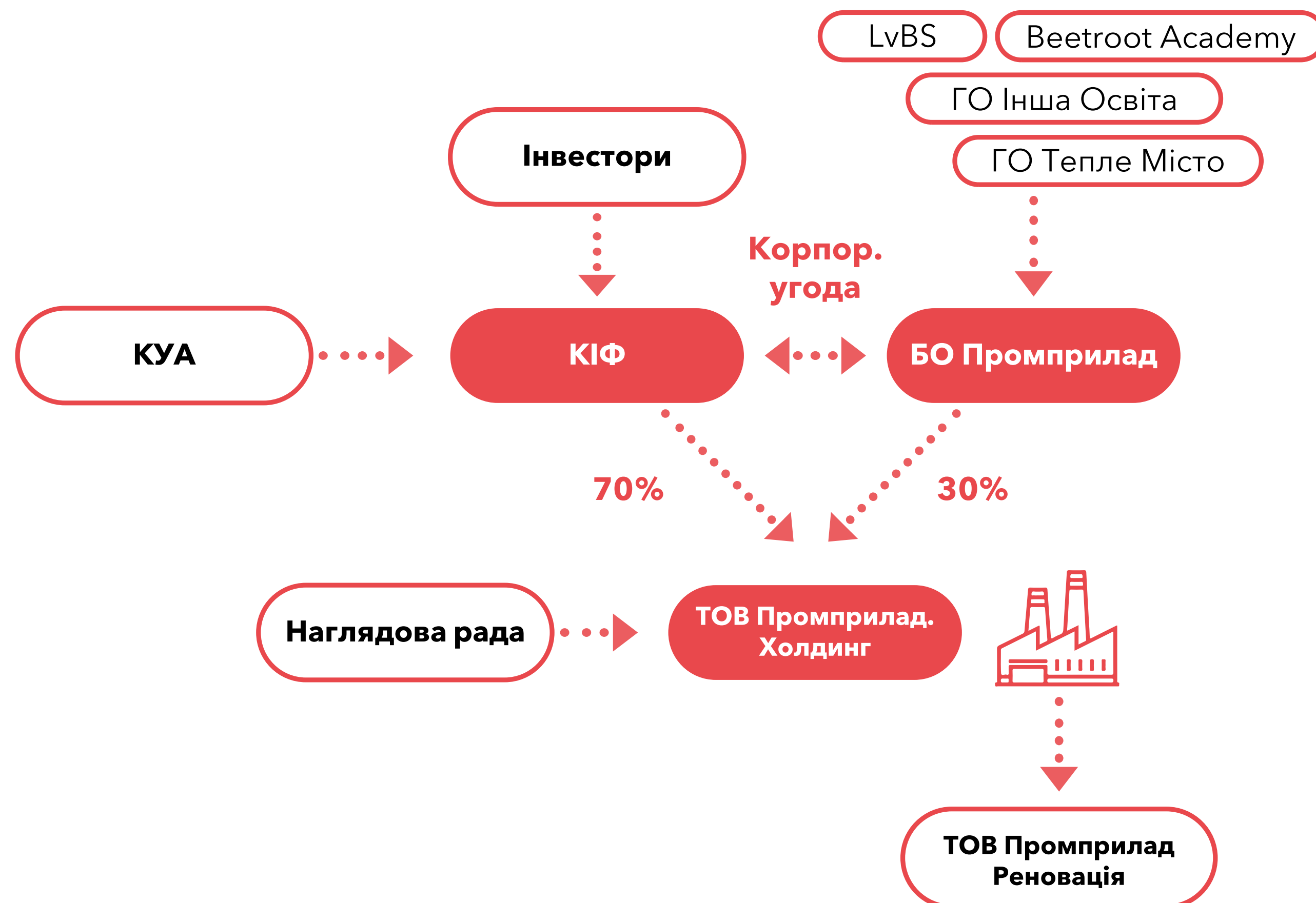
Частину прибутку буде спрямовано на розвиток продуктів за чотирма напрямками розвитку регіону: **нова економіка, урбаністика, сучасне мистецтво та неформальна освіта.**

до 30% площ буде надаватися за пільговою ставкою культурним, освітнім та урбаністичним ініціативам.

Промприлад.Реновація покликаний реалізувати цілі сталого розвитку*:



* Цілі сталого розвитку (Sustainable Development Goals) – ключові напрямки розвитку країн, що були ухвалені на Саміті ООН зі сталого розвитку. Прийняті на період від 2015 до 2030 року і нараховують 17 Глобальних цілей.



ТОВ «Промприлад.Холдинг»

- ▶ Холдингова компанія, яка має два засновника: БО «БФ «Промприлад» – володіє 30%, КІФ – володіє 70%.
- ▶ Володіє контрольним пакетом акцій ПрАТ «Івано-Франківський завод «Промприлад»
- ▶ Одноосібний учасник ТОВ «Промприлад Реновація» (100% власності).

Корпоративний інвестиційний фонд АТ «ЗНВКІФ «Промприлад Інвестмент»

- ▶ КІФ служить інструментом залучення корпоративних та індивідуальних інвесторів до інвестиційного проєкту та володіє 70% ТОВ «Промприлад.Холдинг».
- ▶ КІФ реалізує свої права як учасника ТОВ «Промприлад.Холдинг» відповідно до Корпоративного договору, укладеного з БО.

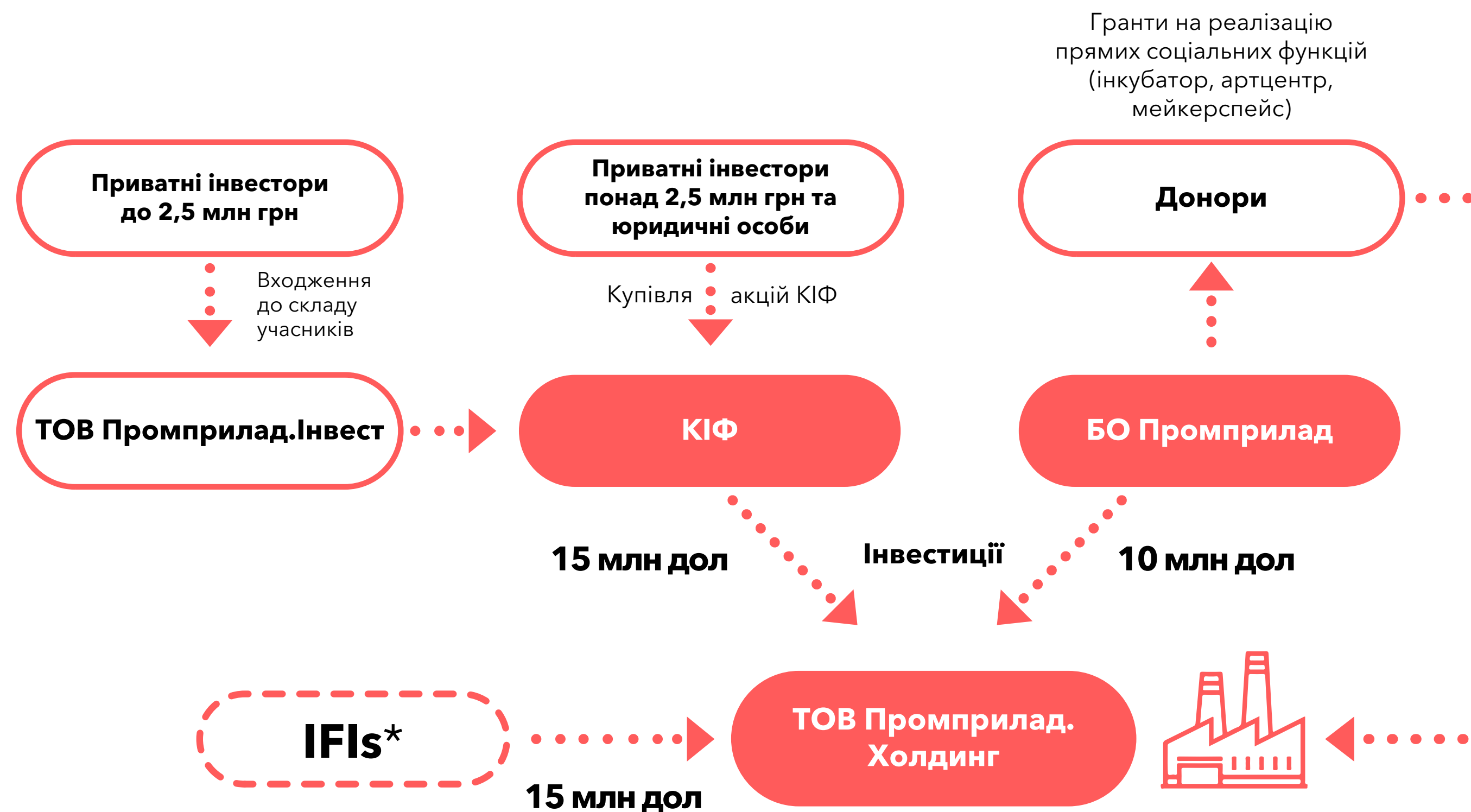
БО «Благодійний фонд «Промприлад»

- ▶ БО впливає на інвестиційний проєкт володіючи 30% ТОВ «Промприлад.Холдинг», сприяє стратегічному розвитку та досягненню цілей проєкту;
- ▶ БО реалізує свої права як учасника ТОВ «Промприлад.Холдинг» відповідно до Корпоративного договору укладеного з КІФ.

ТОВ «Промприлад Реновація»

- ▶ Оператор нерухомості.

УПРАВЛІННЯ ПРОЄКТОМ СТРУКТУРА ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ



* International financial institutions
Залучення довгострокового кредиту

ТОВ «Промприлад.Холдинг»

- ▶ Володіє контрольним пакетом акцій ПрАТ «Івано-Франківський завод «Промприлад»
- ▶ Холдингова компанія отримує фінансування від КІФ, спрямовує його на реалізацію проєкту

БО «Благодійний фонд «Промприлад»

- ▶ БО фінансує соціальні та благодійні заходи, в тому числі на базі ревіталізованого заводу, завдяки внескам від донорів.

Корпоративний інвестиційний фонд АТ «ЗНВКІФ «Промприлад Інвестмент»

- ▶ КІФ служить інструментом залучення корпоративних та індивідуальних інвесторів до інвестиційного проєкту через продаж цінних паперів (акцій).

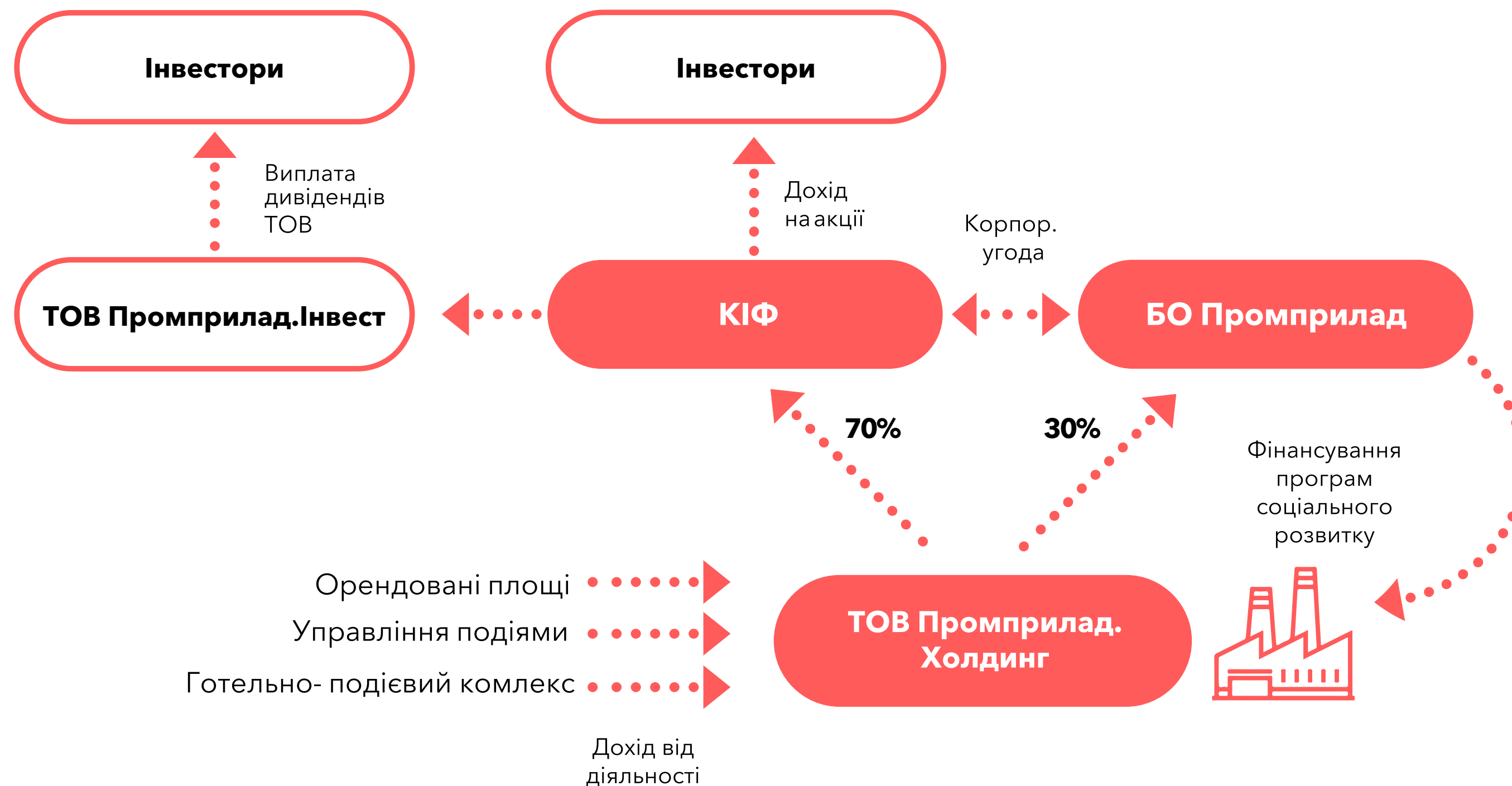
ТОВ «Промприлад.Інвест»

- ▶ Проміжна компанія, яка функціонує як інструмент для залучення індивідуальних інвесторів, які бажають інвестувати в проєкт до 2,5 млн грн.
- ▶ ТОВ використовують кошти, отримані від індивідуальних інвесторів, для придбання акцій КІФ.

УПРАВЛІННЯ ПРОЄКТОМ

СТРУКТУРА ВИПЛАТИ ДИВІДЕНДІВ ІНВЕТОРАМ

17



ТОВ «Промприлад.Холдинг»

- ▶ Володіє контрольним пакетом акцій ПрАТ «Івано-Франківський завод «Промприлад»
- ▶ Холдингова компанія отримує прибуток від операційної діяльності та розподіляє його між КІФ (70%) та БО (30%).

Корпоративний інвестиційний фонд АТ «ЗНВКІФ «Промприлад Інвестмент»

- ▶ КІФ отримує дивіденди від ТОВ «Промприлад.Холдинг» та розподіляє їх між інвесторами пропорційно до кількості акцій, якими вони володіють.

ТОВ «Промприлад.Інвест»

- ▶ ТОВ отримує дивіденди від КІФ та розподіляє їх між учасниками пропорційно до їх частки у статутному капіталі.

БО «Благодійний фонд «Промприлад»

- ▶ БО отримує дивіденди від ТОВ «Промприлад.Холдинг» та спрямовує їх на фінансування програм соціального розвитку на території проекту.

АНАЛІЗ РИНКУ

ОГЛЯД МАКРОЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ

Згідно даних експертів та міжнародних організацій очікується падіння економіки України на 30-45%. Відтак питання відновлення економічної активності, перезавантаження бізнесу та їх процесів є важливим фронтом в тилу, який покликаний забезпечувати людей засобами для існування, а державу податками.

Зараз економічна активність зміщується на правобережну Україну, зокрема в західні області, подалі від бойових дій.

Тут спостерігається значний приплив як ВПО, так і бізнесу, який перевозить свої основні засоби та працівників, щоб продовжувати свою діяльність.

Як свідчить світовий досвід подібних конфліктів, значна частина осіб та бізнесу не буде мати змоги швидко повернутись назад, а отже залишатимуться в нових містах або виїжджатимуть закордон.

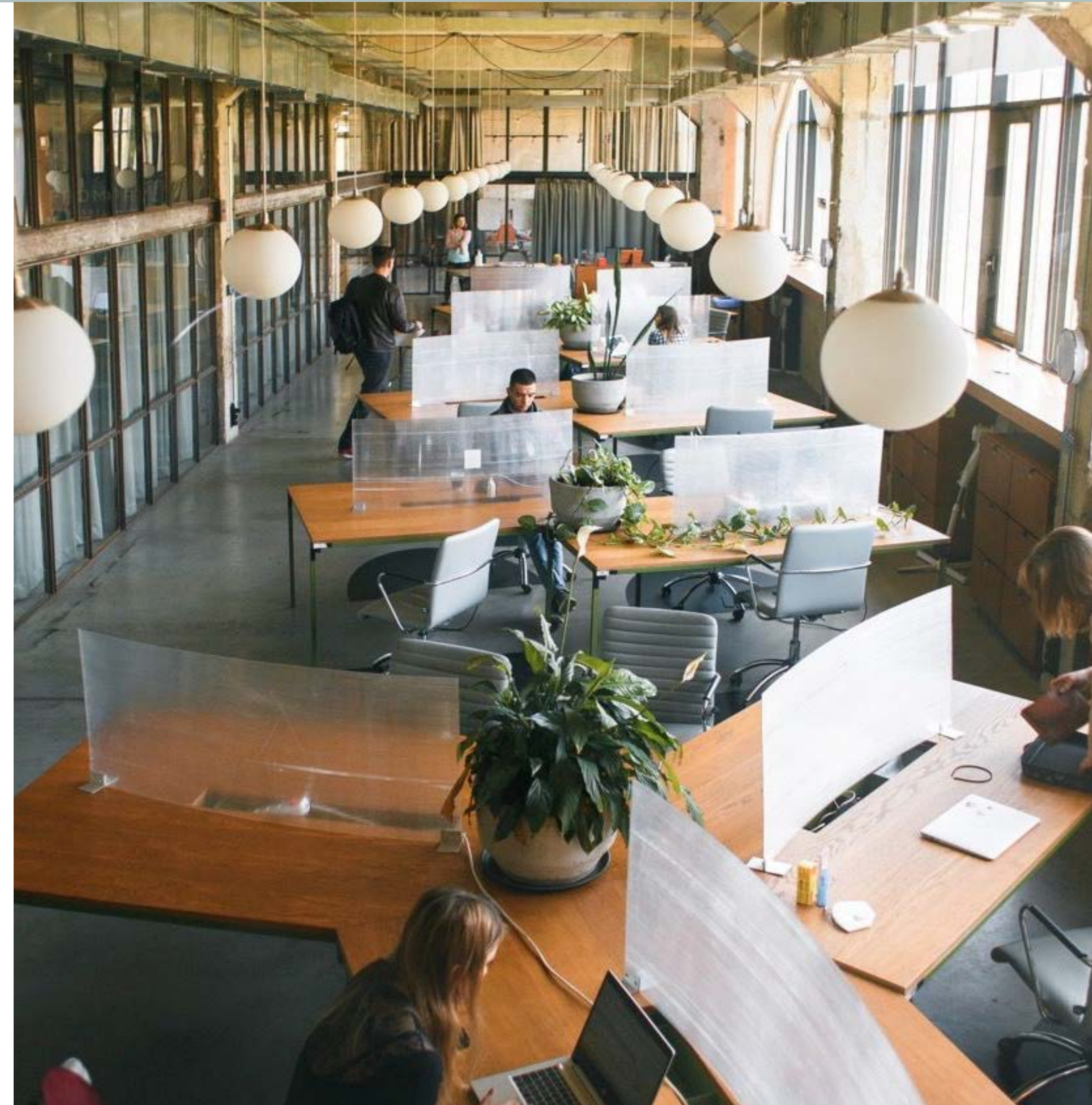
Очікується суттєве зростання кількості населення зокрема м. Івано-Франківська в найближчі роки.

У цій ситуації уже зараз спостерігаємо брак більшості типів нерухомості в місті: житлової, комерційної, офісної, складської та виробничої.

Відтак, є необхідність продовжити і навіть прискорювати реалізацію проекту Промприлад.Реновація, що дозволить частково задовільнити наявні запити на ці типи нерухомості в місті Івано-Франківську, а відтак дозволить компаніям знайти місце для своєї діяльності, а людям - знайти роботу та тимчасове житло. Крім того, це може стримати відтік людей та компаній закордон.

Проект Промприлад.Реновація окрім офісних та комерційних приміщень в своїй структурі передбачає спрямування біля 30% площ під реалізацію різного роду соціальних ініціатив в напрямку розвитку нової економіки та креативних індустрій, інновацій, сучасної освіти та мистецтва. Відтак, в рамках проекту передбачається запуск центру підтримки бізнесу, бізнес-школи та стартап-інкубатора, мейкер-спейсу та R&D-коворкінгу, школи нових професій і центру сучасного мистецтва, урбаністичної лабораторії.

Даний набір функцій покликаний активізувати підприємницький потенціал і створити необхідну інфраструктуру для розвитку креативних та інноваційних бізнесів, освіти, мистецтва та урбаністики, що стає все більш актуальним в умовах сьогодення та післявоєнний період.



ФІНАНСОВИЙ АНАЛІЗ

ПОКАЗНИКИ ЕФЕКТИВНОСТІ



Інвестиції **\$36,3 млн***



IRR **24,3%**



NPV **\$11,6 млн**



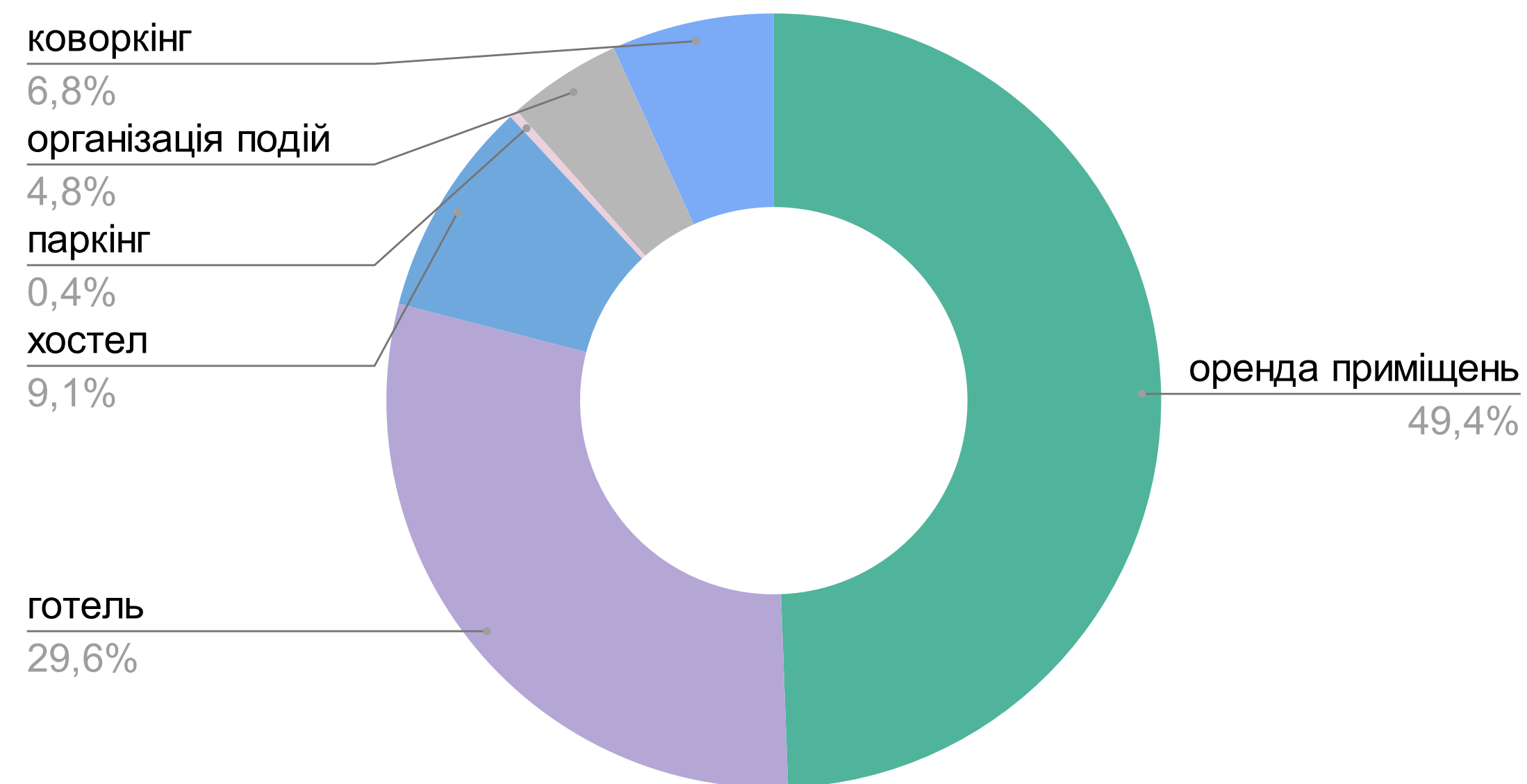
Період окупності
8,5 років



EBITDA 2025 рік
\$4,7 млн

*з ПДВ

Структура доходів проєкту



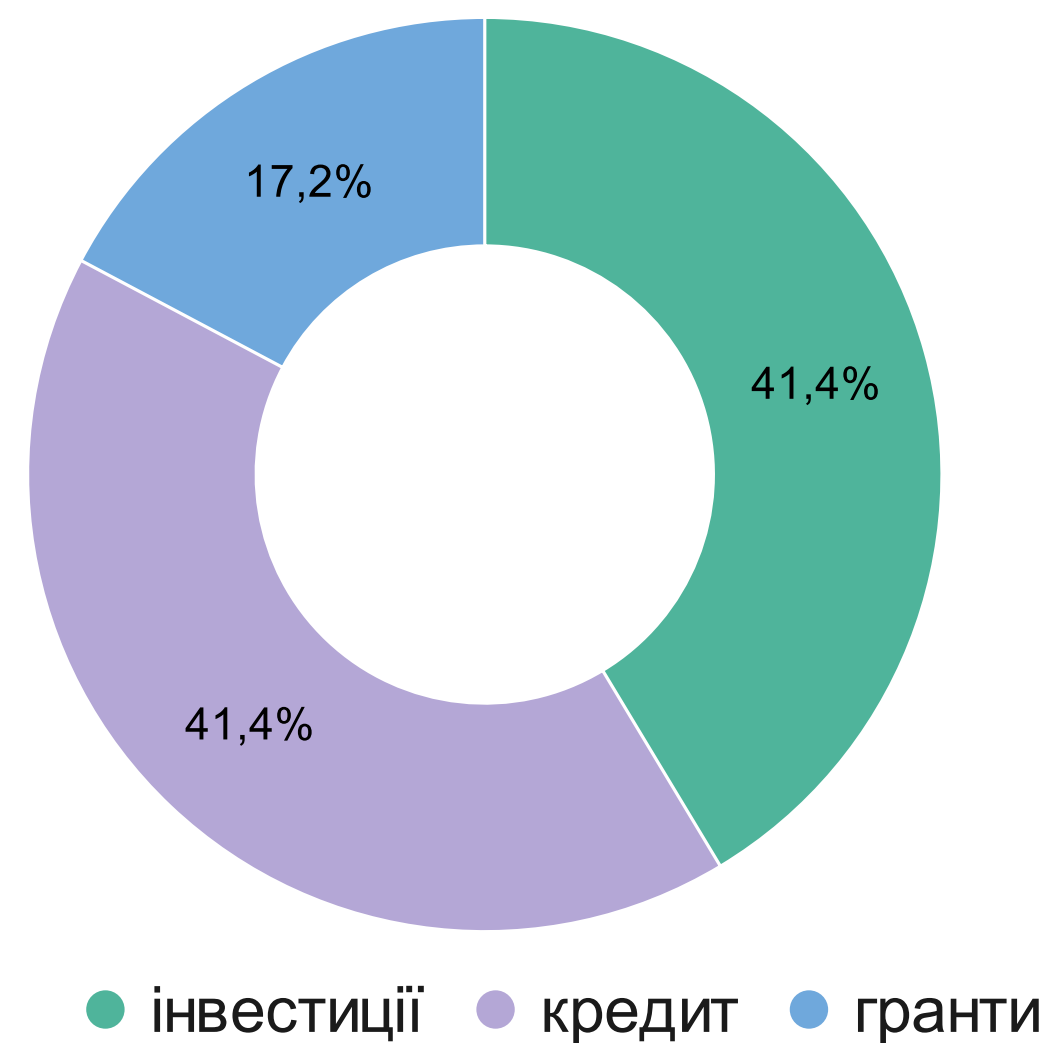
Фінансовий аналіз, наведений далі в цьому розділі, залежить від наступних припущень та обмежень:

- ▶ Корисну площу, що здається в оренду (GLA) було прирівняно до загальної площі будівель (GBA). Передбачається, що при здачі в оренду буде застосовано коефіцієнт загальних площ. Кожен орендар буде сплачувати частину загальних площ і технічних приміщень пропорційно до орендованої площі.
- ▶ Для цілей інвестиційного аналізу всі оцінки операційних доходів і витрат, бюджету розвитку, виручки від продажу відображаються з вирахуванням ПДВ. Бюджет розвитку включає витрати на придбання заводу.
- ▶ Припущення, що використовуються в моделі (орендні ставки, середні добові ставки для готелю, заповненість орендних площ, операційні витрати, тощо, а також прогнозовані тенденції), ґрунтуються на наявних ринкових даних, макроекономічних прогнозах міжнародних агентств та знаннях ринку спеціалістів.
- ▶ Прогнози динаміки завантаженості площ відображають очікувані результати проєкту на конкурентному ринку, що залежить від розвитку авторитетним розробником та ефективного маркетингу.
- ▶ Згідно розробленого плану фінансування проєкту відбувається з 4-х джерел: залучення інвестицій в капітал, отримання кредитної лінії від міжнародної фінансової установи, залучення грантів, реінвестиція вільного грошового потоку.
- ▶ Сегментація портфелю доходів покликана забезпечити найбільш ефективне використання всіх площ та отримання максимального прибутку. У проєкті такі основні напрямки генерації доходу: здача в оренду приміщень, готель, хостел, організація подій, коворкінг, паркінг.

ФІНАНСОВИЙ АНАЛІЗ

СТРУКТУРА ФІНАНСУВАННЯ

Протягом першого та другого раунду інвестицій, було успішно залучено 210 млн грн у вигляді інвестицій від 796 інвесторів, компаній та 13-ти фондів. Наразі триває завершення третього інвестиційного раунду, в межах якого в 2021-2022 році вже інвестували понад 350 осіб на суму більше 75 млн грн.



Фінансування капітальних інвестицій								
Рік		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Гранти та внески НУО	\$	6 250 000	0	0	0	2 122 919	4 127 081	
КІФ «Промприлад.Інвестмент»	\$	15 000 000	184	3 929 308	2 203 963	3 872 565	4 993 980	
Перший раунд інвестицій	\$	5 046 136	184	3 929 308	1 116 644			
Другий раунд інвестицій	\$	2 851 478			1 087 319	1 764 159		
Третій раунд інвестицій	\$	7 102 386				2 108 407	4 993 980	
Кредитні кошти	\$	15 000 000	0	0	0	7 500 000	7 500 000	
Усього	\$	36 250 000	184	3 929 308	2 203 963	3 872 565	14 616 899	

Метою залучення кредитування є прискорення процесу реновації та будівництва, що збільшить кількість приміщень, введених в експлуатацію до 2023р. Таким чином, з одного боку збільшується валовий дохід через більшу кількість зданих в оренду площ, а з другого – залучення кредитного фінансування дозволяє уникнути додаткової емісії, що збільшує IRR кожного індивідуального інвестора. Крім того, відбуватиметься постійний контроль за співвідношенням зобов'язань до власного капіталу проекту.

Прогнозування операційного доходу

Валовий операційний дохід відображає суму всіх операційних доходів від експлуатації нерухомого майна, включно з відшкодуванням витрат на обслуговування (ОРЕХ) орендарями.

Ми припустили, що всі напрямки діяльності в рамках проекту (за винятком використання готелю та хостелу) будуть керуватися одним оператором.

Орендні ставки

Згідно з концепцією проекту, передбачено два типи орендарів за функцією: комерційний та соціальний. Комерційні ставки ґрунтуються на аналізі ринку і очікуваннях від зацікавлених орендарів. Соціальні орендарі створюють додаткову цінність комплексу і позитивно впливають на загальний склад орендарів. Тому передбачені знижені ставки для соціальних орендарів. Згідно з очікуваннями, така комбінація орендарів створить позитивну екосистему проекту.

Припускається, що ставки орендної плати та операційні витрати продовжуватимуть показувати помірно зростання протягом прогнозного періоду (відповідно до реального зростання ВВП).

Приміщення в оренду: базові орендні ставки

Для розрахунку доходів від оренди було прийнято 7 типів базових орендних ставок.

Базова ставка індексується кожен рік. Індекс зростання орендних ставок, який застосований у розрахунках складає 2,5% в рік. Ставка прийнята в доларах США без ПДВ.

	Тип приміщення	ID будівлі	Функції	Тип функції	Базова ставка, кв. м / місяць, triple net
1	Комерційні приміщення 1-й поверх	A, C	Працюй	Комерційна	\$18
2	Комерційні приміщення 2-й поверх та вище	A	Працюй	Комерційна	\$12
3	Соціальні приміщення	B	Створюй	Соціальна	\$3
4	Комерційна інфраструктура	A	Працюй	Комерційна	\$12
5	Офіси клас B	A	Працюй	Комерційна	\$10
6	Офіси клас A	E, F	Працюй	Комерційна	\$16
7	Приміщення зі змішаним призначенням (соціальне та комерційне)	B, C	Досліджуй, створюй, працюй	Змішана	\$5

Відшкодування операційних витрат (ОРЕХ)

Поточні ставки відшкодування операційних витрат, що спостерігаються в комерційній нерухомості з аналогічними характеристиками якості та розташування, становлять \$2-5 м2/місяць. Для нашого аналізу ми прорахували припущення по собівартості операційних витрат на квадратний метр.

Function	Building	Use	GLA	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Common Area - B - Phase I (Pilot)	B	Phase I (Pilot)	331	97%	97%	97%	97%	97%	97%
Office 2Fl - B - Phase I (Pilot)	B	Phase I (Pilot)	1 913	97%	97%	97%	97%	97%	97%
Office 4Fl - B - Phase I (Pilot)	B	Phase I (Pilot)	1 895	97%	97%	97%	97%	97%	97%
Promprylad Pilot (Comercial) - B - Phase I (Pilot)	B	Phase I (Pilot)	1 608	97%	97%	97%	97%	97%	97%
Art-Center - A - Phase II	A	Phase II	1 280	0%	0%	97%	97%	97%	97%
Office - A - Phase II	A	Phase II	1 102	0%	0%	97%	97%	97%	97%
Chitay (Social) - A - Phase II	A	Phase II	400	0%	0%	97%	97%	97%	97%
Chitay (Commercial) - A - Phase II	A	Phase II	438	0%	0%	97%	97%	97%	97%
Common area - A - Phase II	A	Phase II	316	0%	0%	97%	97%	97%	97%
Office - A - Phase II	A	Phase II	1 288	0%	0%	97%	97%	97%	97%
Office - A - Phase II	A	Phase II	890	0%	0%	97%	97%	97%	97%
Office - A - Phase II	A	Phase II	645	0%	0%	97%	97%	97%	97%
Common area - A - Phase II	A	Phase II	277	0%	0%	97%	97%	97%	97%
Gym - A - Phase II	A	Phase II	648	0%	0%	97%	97%	97%	97%
Innovative retail - A - Phase II - A - Phase II	A	Phase II	773	0%	0%	97%	97%	97%	97%
Innovative retail - A - Phase II - A - Phase II	A	Phase II	230	0%	0%	97%	97%	97%	97%
Common area - B - Phase II	B	Phase II	118	0%	0%	97%	97%	97%	97%
Foodmarket 1Fl - B - Phase II	B	Phase II	1 713	0%	0%	97%	97%	97%	97%
Foodmarket 1+Fl - B - Phase II	B	Phase II	1 361	0%	0%	97%	97%	97%	97%
Foodmarket 1Fl - B1 - Phase II	B1	Phase II	439	0%	0%	97%	97%	97%	97%
Office 2Fl - B1 - Phase II	B1	Phase II	424	0%	0%	97%	97%	97%	97%
Hotel - A - Phase III	A	Phase II+	4 338	0%	0%	0%	97%	97%	97%
Shops - A - Phase III	A	Phase II+	672	0%	0%	0%	97%	97%	97%
Office - C - Phase III	C	Phase III	819	0%	0%	0%	97%	97%	97%
City cafe - C - Phase III	C	Phase III	254	0%	0%	0%	97%	97%	97%
Common area - C - Phase III	C	Phase III	65	0%	0%	0%	97%	97%	97%
Coworking (Office) - C - Phase III	C	Phase III	2 547	0%	0%	0%	97%	97%	97%
Hostel - C - Phase III	C	Phase III	1 098	0%	0%	0%	97%	97%	97%
Museum - C - Phase III	C	Phase III	202	0%	0%	0%	97%	97%	97%
R&D centre - C - Phase III	C	Phase III	1 368	0%	0%	0%	97%	97%	97%
R&D centre (Social) - C - Phase III	C	Phase III	687	0%	0%	0%	97%	97%	97%
Recycling center - C - Phase III	C	Phase III	231	0%	0%	0%	97%	97%	97%
Visitor centre - C - Phase III	C	Phase III	154	0%	0%	0%	97%	97%	97%
Exhibition center universal - D - Phase III	D	Phase III	937	0%	0%	0%	97%	97%	97%
Exhibition center universal - D - Phase III	D	Phase III	660	0%	0%	0%	97%	97%	97%
Utilities - D - Phase III	D	Phase III	120	0%	0%	0%	97%	97%	97%
Common area - D1 - Phase III	D1	Phase III	80	0%	0%	0%	97%	97%	97%
Concert Hall - D1 - Phase III	D1	Phase III	872	0%	0%	0%	97%	97%	97%
Utilities - D1 - Phase III	D1	Phase III	8	0%	0%	0%	97%	97%	97%
Common area - E - Phase II	E	Phase II	190	0%	0%	0%	0%	97%	97%
Common area - E - Phase IV	E	Phase IV	178	0%	0%	0%	0%	97%	97%
Office - E - Phase IV	E	Phase IV	1 915	0%	0%	0%	0%	97%	97%
Common area - F - Phase II	F	Phase II	183	0%	0%	0%	0%	97%	97%
Common area - F - Phase IV	F	Phase IV	204	0%	0%	0%	0%	97%	97%
Office - F - Phase IV	F	Phase IV	1 948	0%	0%	0%	0%	97%	97%
Cinema center - G - Phase IV	G	Phase IV	2 000	0%	0%	0%	0%	97%	97%

Плановий дохід готелю				
Період		2023	2024	2025
Дохід від номерів	\$	105 917	2 050 820	2 096 347
F&B дохід	\$	64 627	1 251 348	1 279 127
Інші доходи	\$	8 976	173 798	177 657
Всього	\$	179 520	3 475 966	3 553 131

Ми проаналізували середні показники ефективності в існуючих готелях середнього класу у порівнюваних місцях. У нашому аналізі ми припускаємо, що завантаженість у проєктованому готелі буде дещо нижчою за середню ринкову завантаженість у перші роки роботи. Очікується, що на перших етапах прогнозна завантаженість становитиме 50%, а в наступні роки 80%.

У базовий рік (2021) досяжний середній дохід з номера за добу (ADR) для запропонованого готелю оцінювався у \$65. Відповідно ми припускали, що після здачі об'єкта у 2023р. досяжний середній дохід складе \$85.

Доходи типового діючого готелю формуються з таких джерел: номери, продаж їжі та напоїв та інші підпорядковані відділи. Доходи від номерів розраховувалися за припущенням, що доступні 80 номерів.

Доходи F&B (їжа і напої) зазвичай складаються з доходів ресторану і бару готелю, а також доходів від банкетів та сніданків у номер. Крім того планується відвідування ресторану не тільки мешканцями готелю, а й гостями. За оцінками, доходи від їжі та напоїв становлять близько 36% загального доходу.

Витрати на номери пов'язані з продажем та утриманням номерів та інших громадських приміщень. Основними статтями витрат (за міжнародною класифікацією витрат) є заробітна плата та премії працівникам, які безпосередньо займаються обслуговуванням номерів та рецепції. Частка таких витрат становить до 15% від доходу номерів.

Формування доходу готелю				
Період		2023	2024	2025
Кількість номерів	шт	80	80	80
Середній дохід з номера за добу (ADR)	\$	85	88	90
Завантаженість	%	50%	80%	80%

Концепція діяльності Event management

В проєкті виділено як окремий тип діяльності Event management. Це комплексна діяльність щодо організації подій і надання просторів в короткотермінову оренду: конференц-залів, внутрішнього двору та інших просторів. Додатково можуть надаватись послуги прокату обладнання, організації продажу квитків, охорони і безпеки, тощо.

Виставковий зал (Будівля D) дозволяє проводити події і концерти більше ніж на 1000 людей.

Приміщення для проведення подій	Площа, м ²	Заповненість впродовж року, %
Концерт хол 2 поверх (Будівля D1)	872	57%
Виставковий зал (Будівля D)	1597	43%
Конференц зал (Будівля B)	221	69%
Внутрішній двір комплексу	10 080	11%

Плановий дохід хостелу				
Період		2023	2024	2025
Дохід від номерів	\$	229 001	602 172	615 540
F&B дохід	\$	114 501	301 086	307 770
Інші доходи	\$	5 725	15 054	15 388
Всього	\$	349 227	918 312	938 698

Прогнозування грошового потоку у хостелі

З метою оцінки рівня доходів та витрат у пропонованому хостелі ми проаналізували наявні дані про хостели, які можна порівняти. Доходи типового діючого хостелу формуються з наступних джерел:

- ▶ приватні номери та спальні місця;
- ▶ продаж їжі та напоїв;
- ▶ інші підпорядковані відділи.

Ми проаналізували середні показники ефективності існуючих хостелів у порівнюваних містах регіону. Враховуючи масштаб нерухомості, у нашому аналізі ми припускаємо, що завантаженість у хостелі буде дещо нижчою, ніж у приватних номерах. Як і в готелі, очікується, що хостелу знадобиться три роки, щоб досягти стабільної завантаженості у 2025р.

У базовому році (2021) досяжний середній дохід (ADR) для приватних кімнат оцінювався в \$28, ABR – у \$14. Відповідно припускаємо, що при здачі нерухомості у 2023р. досяжний середній дохід за добу в приватних номерах складе \$51, а дохід спального місця у гуртожитках досягне \$20.

Плановий дохід хостелу				
Період		2023	2024	2025
Приватні номери				
Середній дохід з номера за добу (ADR)	\$	53	54	55
Завантаженість	%	50,00 %	75,00 %	75,00 %
Спальні місця				
Середній дохід зі спального місця за добу (ADR)	\$	21	21	22
Завантаженість спальних місць	%	65,6 %	65,6 %	65,6 %

Прогнозування ADR, ABR та завантаженості хостелу

Доходи від номерів розраховувалися за припущенням, що є 8 приватних номерів і 84 спальних місця в загальних кімнатах. Ми оцінювали рівні завантаження та середні доходи з номера та спального ліжка за добу протягом перших 3 років роботи (припущення описані вище).

Витрати на номери пов'язані з продажем та утриманням номерів та інших громадських приміщень хостелу. Основними статтями витрат (за міжнародною класифікацією витрат) є заробітна плата, оклад та премії працівникам, які безпосередньо займаються обслуговуванням номерів. Частка таких витрат становить до 14% від доходу номерів.

Доходи F&B (їжа і напої) зазвичай складаються з доходів бару та сніданку.

За оцінками, доходи від їжі та напоїв становлять близько 33% загального доходу.

Показник		2022	2023	2024	2025
Операційний дохід					
Дохід від операційної діяльності всього, з них:	\$	596 425	3 883 951	9 646 583	9 832 359
▶ дохід від надання приміщень в оренду	\$	507 805	2 688 409	4 244 294	4 295 203
▶ дохід від готелю	\$	0	179 520	3 475 966	3 553 131
▶ дохід від хостелу	\$	0	349 227	918 312	938 698
▶ дохід від організації подій	\$	10 000	244 707	447 107	457 032
▶ дохід від коворкінгу	\$	78 620	422 088	560 904	588 294
Інші операційні доходи	\$	5 021	33 180	86 912	88 531
Всього операційний дохід	\$	601 446	3 917 131	9 733 495	9 920 889
Операційні витрати					
Всього операційні витрати	\$	(272 218)	(795 691)	(3 958 449)	(4 063 808)
Адміністративні витрати					
Адміністративні витрати	\$	(603 115)	(757 459)	(796 449)	(815 554)
Податок на нерухомість та земельний податок	\$	(135 684)	(139 076)	(146 117)	(157 352)
Всього постійні витрати	\$	(738 799)	(896 535)	(942 566)	(972 906)
Непередбачувані витрати (резерв)	\$	(30 325)	(50 767)	(147 030)	(151 101)
Операційний прибуток (ЕВІТДА)	\$	(439 896)	2 174 138	4 685 450	4 733 074
Капітальні інвестиції	\$	(13 730 397)	(12 038 922)	0	0
Вільний грошовий потік (FCF)	\$	(14 170 292)	(9 864 784)	4 685 450	4 733 074

Для оцінки ефективності проекту ми використали показники, які дають змогу розрахувати значення критеріїв, беручи до уваги комплексну оцінку доходів і витрат, зміну вартості грошей у часі, а також вартість майна в кінці прогнозованого періоду. Вартість майна на кінець прогнозованого періоду розрахована із застосуванням ставки капіталізації на рівні 11%.

Отже, термінальна вартість проекту (якщо майно буде продано наприкінці прогнозованого періоду) оцінюється у \$54,9 млн. Брокерський гонорар за продаж, згідно з поточною ринковою практикою, було прийнято на рівні 0,5% від вартості активу, враховуючи обсяг угоди. Для визначення NPV використовуємо такі компоненти як операційний прибуток від діяльності проекту, вираховуючи капітальні інвестиції, та дохід від реалізації активу за ринковою ціною наприкінці прогнозованого періоду. Позитивні грошові потоки, які виникають після завершення будівництва та запуску проекту, дисконтуються до початку періоду.

Поточна вартість грошових потоків (включно з інвестиційними витратами та прогнозованими операційними доходами) визначається шляхом застосування ставки дисконтування 13,9%. Цей показник відображає рівень ризиків, пов'язаних з операційною та інвестиційною діяльністю проекту, з урахуванням рівня ризику для конкретної країни та сфери бізнесу. IRR проекту становить 24,3%. Згідно з нашим аналізом, термін окупності становить 8,5 роки.

Розрахунок NPV проекту

Рік		2018-2021	2022	2023	2024	2025
Вільний грошовий потік (FCF)	\$	(6 861 432)	(14 115 725)	(9 367 432)	5 557 905	4 494 457
Термінальна вартість проекту	\$					54 916 496
Ставка дисконтування	%	13,90%	13,90%	13,90%	13,90%	13,90%
Дисконтований вільний грошовий потік (DFCF)	\$	(6 861 432)	(12 388 300)	(7 215 022)	3 756 961	2 666 315
Дисконтована вартість проекту	\$			32 578 942		
NPV проекту	\$			11 639 114		
IRR проекту	%			24,30%		

Сильні сторони

- ▶ Розташування у центральній частині міста з хорошим транспортним доступом і розміщенням фасаду.
- ▶ Сформований бренд з високою впізнаваністю на національному та міжнародному рівні.
- ▶ Висока міжнародна ділова репутація підтверджена рядом партнерств та угод.
- ▶ Геополітичне розташування створює відносно високий рівень безпеки.
- ▶ Стале зростання населення міста впродовж останніх десяти років.
- ▶ Значних приріст населення як наслідок внутрішнього переміщення осіб з східних областей.
- ▶ Успішний запуск пілотного проекту. Вже реконструйовано 6200 кв. м., з яких 100% здано в оренду.
- ▶ Завод "Промприлад" викуплено і він офіційно перейшов у власність інноваційного центру Промприлад.Реновація.
- ▶ Сильна група стратегічних партнерів з досвідом роботи у різних галузях.
- ▶ Сформована Наглядова рада проекту з комплексною експертизою.
- ▶ Проект включено в Стратегію розвитку міста Івано-Франківська пунктом №2. Підписано Меморандум з містом про співпрацю.
- ▶ Отримано понад 200 запитів на оренду на більш ніж 70 тис кв. м.
- ▶ Залучено понад 13 млн дол від більш ніж 1 тис інвесторів, партнерів та донорів проекту.
- ▶ Сформована і злагоджена команда із 20 учасників з досвідом роботи у відповідних сферах.

Можливості

- ▶ Відсутність сильної конкуренції у сегменті комерційної нерухомості категорій B, B+, A та коворкінгів.
- ▶ Зростання запиту на всі типи нерухомості внаслідок внутрішнього переміщення осіб та релокації бізнесів з східних областей.
- ▶ Зростання орендних ставок внаслідок суттєвого приросту попиту
- ▶ Багатофункціональність та екосистемність дозволяє створювати нематеріальні переваги для орендарів
- ▶ Створення інноваційної, освітньої та креативної інфраструктури є вкрай потрібною для переформатування бізнес-процесів в нових умовах не тільки регіону, а й країни.
- ▶ Можливість залучати великі іноземні компанії як партнерів/резидентів.
- ▶ Через частку БО проект може стати донором багатьох соціальних ініціатив та інноваційних програм.

Слабкі сторони

- ▶ Проект вимагає великих капітальних витрат у абсолютному виразі для реновації та ревіталізації нерухомості.
- ▶ Діюче виробниче підприємство в структурі.
- ▶ Довгий період окупності у поєднанні з необхідною часткою БО в розподілі прибутку можуть перешкодити внескам від інвесторів, які шукають більш високих прибутків.
- ▶ Недостатня кількість місць для паркування для задоволення потреб усіх відвідувачів та резидентів, що заставляє шукати додаткові рішення.

Загрози

- ▶ Модель спільного інвестування може зайняти більш тривалий період часу для залучення необхідного фінансування, отже, може призвести до затримок у реалізації певних черг проекту.
- ▶ Економічні ризики внаслідок макроекономічної та політико-економічної ситуації в Україні (наприклад, висока інфляція, зміни в податковій базі, пандемія COVID, зовнішньополітична нестабільність, тощо).
- ▶ Складність поетапного будівництва з почерговою здачею в експлуатацію, в умовах центральної частини міста та щільної забудови навколо.
- ▶ Технічний стан мереж може вимагати додаткових капітальних витрат.
- ▶ Ризики пов'язані із військовими діями в країні.

Ідентифікація ризиків проєкту

Втілення будь-якого інвестиційного проєкту завжди супроводжується певним набором ризиків. Враховуючи те, що проєкт Промприлад.Реновація є масштабним і унікальним для Івано-Франківського ринку нерухомості, його реалізація буде також супроводжуватися рядом потенційних ризиків. Серед них виділено дві основні групи: ризики, пов'язані з середовищем реалізації проєкту та ризики, пов'язані з реалізацією проєкту. До першої групи належать економічні та політичні ризики. Ризики, пов'язані з реалізацією проєкту включають будівельні та ринкові ризики.

Ризики	Опис	Ймовірність
Економічні ризики	▶ Цей тип ризику пов'язаний із загальною економічною ситуацією в Україні та Івано-Франківській області, макроекономічним, інвестиційним та демографічним кліматом. Основні економічні ризики включають зниження економічного зростання, ризики інфляції, коливання обмінного курсу, еміграцію кваліфікованих спеціалістів, COVID-19, скорочення туристичних потоків тощо.	Середній
Політичні ризики	▶ Ризики, пов'язані з частими змінами правових норм, коригуваннями/змінами у податковій системі, запровадженням різноманітних обов'язкових платежів, а також можливим переглядом рішень про виділення земельних ділянок, їх перенесення до іншого зонування або накладення додаткових зобов'язань на власника землі. Такі ризики відносно важко передбачити.	Середній
Фінансові/інвестиційні ризики	▶ Ризики, пов'язані з відсутністю власних матеріальних ресурсів для реалізації проєкту, а також можливість набуття та подальшого обслуговування боргу. Щоб уникнути нестачі власних ресурсів, є можливість залучити додаткових фінансових партнерів до проєкту, створити резервні фонди або мати альтернативні джерела фінансування. ▶ Ризики, пов'язані з труднощами залучення додаткових фінансових ресурсів/інвесторів, можливі перешкоди у отриманні фінансування від донорів, співфінансування певних компонентів проєкту тощо.	Середній
Будівельні ризики	▶ Будівельні ризики включають ризик затримки етапів схвалення проєкту, ризик затримки строків будівництва, низьку якість будівельних робіт, ризик перевитрати коштів підрядниками тощо.	Середній
Ринкові ризики	▶ Низький попит на окремі види нерухомості внаслідок поганого ринкового середовища, пріоритетів потенційних покупців/орендарів. ▶ Мінімізація або уникнення ринкових ризиків залежить від ретельності аналізу ринку нерухомості, на основі якого можна визначити основні ринкові тенденції та прогнози подальшого розвитку. Зміни в ринковому середовищі можуть вимагати внесення змін до концепції в процесі розвитку.	Середній
Приховані ризики	▶ Впровадження проєкту за підтримки муніципальних органів влади є значною перевагою, оскільки допоможе уникнути численних проблем та труднощів у процесі планування та одержання різноманітних документів для будівництва. Однак, ми припускаємо наявність деяких прихованих ризиків і перешкод, які неможливо виявити на початковому етапі реалізації проєкту.	Низький
Воєнні ризики	▶ Ризик проведення бойових дій українсько-російської війни на територію м Івано-Франківськ, а також ризик ракетно-бомбових та мінометних обстрілів.	Низький

DELTA Ukraine	Sweden	Igor Liski	SELECT*	FinStream	International Renaissance Foundation
			RANI	Andriy Bozhok	Moris Group
	Canada	Nadiya Hladkevych	Volodymyr Kurgansky	V.I.Tech	HD Group
			Allrise Capital Inc	Nazarii Tatsakovych	Taras Lukachuk
Yuriy Fylyuk		Serhii Kovalchuk	Rostyslav & Yuliana Vovk	Dmytro Lider	Viacheslav Klymov
			Yulia Kyrpa	Maryan Karpyk	Volodymyr Popereshniuk
		Arturas Kvederis	The Buben Family	Umanpivo	Iryna Avetisian
			Mykhailo Korylkevych	Andriy Palkin	CAPS



Terry Fyfe

Peter Loh

David

Kathy



WACE

