

strategy&

Part of the PwC network

---

# Стратегия развития TS Property Group

Финальный отчет

TSPG 



1

# Стратегия развития TSPG



# TSPG – успешный бизнес, работающий во благо общества и обеспечивающий устойчивое развитие для своих инвесторов

## Стратегия развития TSPG



Миссия TSPG

*Бессрочная*

Мы создаем место притяжения и атмосферу, где каждый человек найдет для себя то, что нужно



Видение TSPG

*Долгосрочная*

Быть «первым выбором» людей, инвестируя в стабильность и инновации, давая рост и уверенность в стабильном будущем

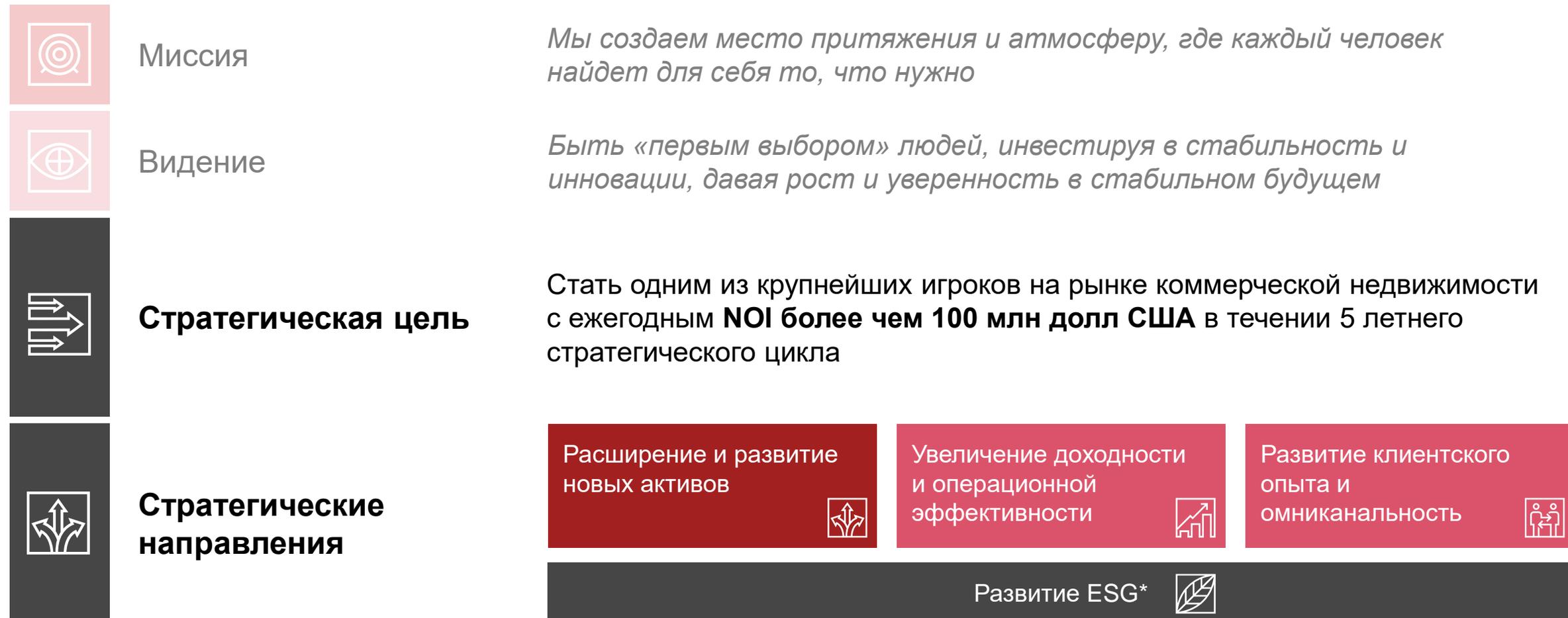


Стратегия

*До 5 лет*

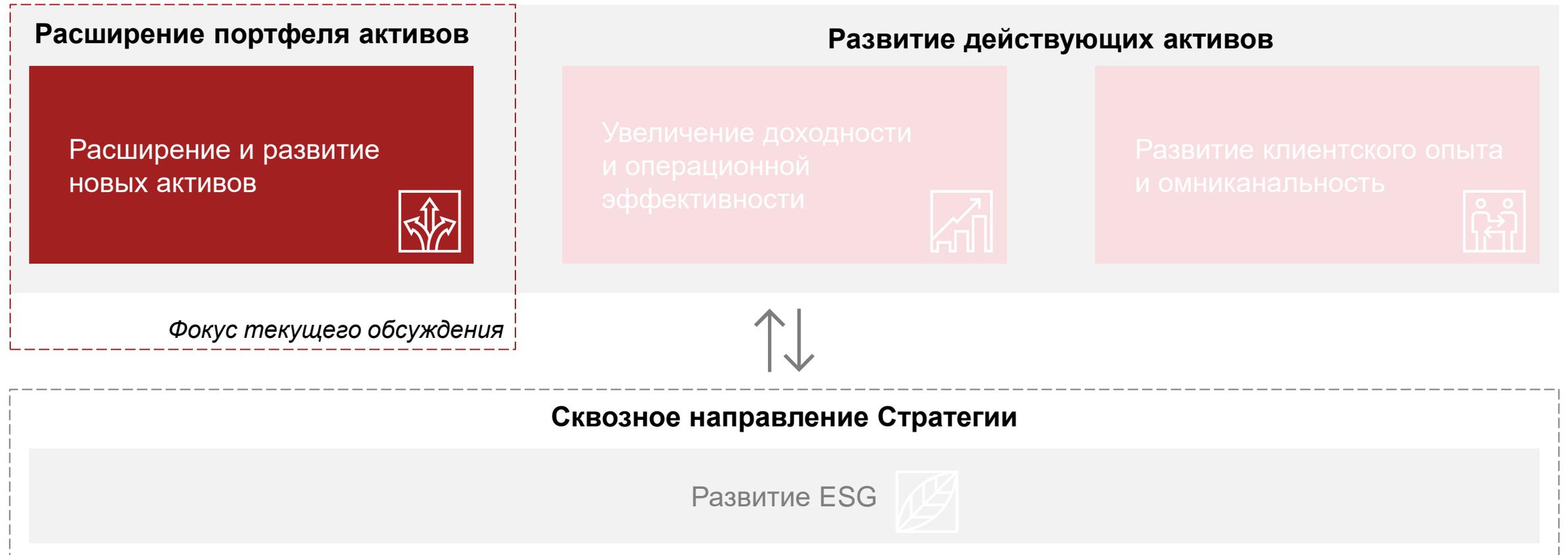
# Стратегия TSPG ориентирована на достижение 100 млн долл США годового NOI к 2030 г. с фокусом на 4 страт. направлениях

## Стратегия развития TSPG



# Направление по расширению портфеля активов является приоритетной для достижения стратегических целей

## Стратегические направления



# Строительство новых и введение дополнительных мощностей в существующих объектах – основной драйвер Стратегии

## Расширение портфеля активов

№	Инициатива	ГВА объекта, кв. м	Ожидаемый <sup>1</sup> NOI, долл США в год	Объем требуемых инвестиции, долл США	Приоритизация инициативы <sup>2</sup>	Сроки <sup>3</sup>
1	Зем. участок на 5-7 га в <b>Астане</b> под ТРЦ	160-200 тыс	30-34 млн	310 млн	●	2027-2028
2	Расширение арендопригодной площади <b>Shymkent Plaza</b> посредством ввода 2 очереди	16 тыс	3 млн	15 млн	◐	2028-2029
3	Управление Торговыми центрами в <b>Алматы</b>	260-280 тыс кв м	29-33 млн	-	◑	2025-2027
4	Зем. участок на 5 га в <b>Шымкенте</b> под ТРЦ	100-120 тыс	>12 млн	117 млн	◑	До 2030
5	Расширение арендопригодной площади <b>Dostyk Plaza</b>	20 тыс	>3 млн	30 млн	◑	До 2030

# Инициативы по увеличению доходности нацелены на повторение успехов текущих активов на новые активы TSPG...

## Стратегические направления

### Расширение портфеля активов

Расширение и развитие новых активов



Увеличение доходности и операционной эффективности



### Развитие действующих активов

Развитие клиентского опыта и омниканальность



*Фокус текущего обсуждения*

### Сквозное направление Стратегии

Развитие ESG



# ...и поддержание текущего уровня эффективности за счет фокуса на оптимизации tenant-mix и цифровизации внутренних процессов

## Стратегические инициативы



### Оптимизация tenant-mix и коммерческая эффективность

Обеспечение целевого уровня **арендных ставок** и **вакантности**

- Ротация арендаторов с низкой коммерческой эффективностью
- Фрагментация крупных площадей
- Привлечение уникальных арендаторов и перспективных ниш



### Цифровизация и операционная эффективность

Обеспечение целевого уровня **маржинальности NOI**

- Автоматизация регулярных отчетов, регулярный мониторинг и аналитика ключевых показателей
- Разработка платформы для эффективного взаимодействия с арендаторами
- Сохранение уровня качества эксплуатации при сохранении тек. уровня операционных расходов



### Развитие альтернативных источников доходов

Увеличение **доли неарендного дохода**

- Цифровые экраны (DOOH<sup>1</sup>) с гибким управлением контентом
- Брендированные зон в ТРЦ
- Проведения коммерческих мероприятий
- Push-уведомления и баннеры в мобильном приложении<sup>2</sup>
- Услуги<sup>3</sup> дополненной ценности от ТРЦ

# Посетитель – основной драйвер бизнеса ТРЦ и развитие клиентского опыта обеспечит TSPG лидерство на рынке

## Стратегические направления

### Расширение портфеля активов

Расширение и развитие новых активов



### Развитие действующих активов

Увеличение доходности и операционной эффективности



Развитие клиентского опыта и омниканальность



*Фокус текущего обсуждения*



### Сквозное направление Стратегии

Развитие ESG



# Развитие цифровых продуктов и омниканальная коммуникация позволит привлекать и удерживать качественный трафик

## Стратегические инициативы



### Развитие Smart Plaza 2.0

Разработка единого мобильного приложения и сайта для удобства целевой аудитории посетителей

- Программа лояльности для посетителей
- Доступ к цифровым сервисам – оплата парковки, заказать услугу или
- Информация и навигация по ТРЦ



### Омниканальная коммуникация

Поддержание целевого уровня **посещаемости, конверсии в покупку и среднего чека** покупки за счет

- Эффективной маркетинговой коммуникации, где выбор канала зависит от целей кампании



### Социально-культурные мероприятия

Проведение уникальных мероприятий создающих качественный трафик посетителей

# ESG – один из ключевых трендов в индустрии и важный параметр для инвесторов

## Стратегические направления

### Расширение портфеля активов

Расширение и развитие новых активов



### Развитие действующих активов

Увеличение доходности и операционной эффективности



Развитие клиентского опыта и омниканальность



### Сквозное направление Стратегии

Развитие ESG



# Стратегические инициативы TSPG следует реализовывать с учетом ключевых принципов ESG

## Сквозное направление Стратегии



### Environmental

#### Покупка / Эксплуатация (Управление):

- Мониторинг энергоэффективности
- Рациональное использование воды, контроль качества воздуха
- Организация раздельного сбора и утилизации отходов

#### Строительство:

- Использование ресурсосберегающих и экологических материалов и технологий
- Эффективное управление строительными отходами и переработкой
- Минимизация выбросов парниковых газов и загрязнений
- Зеленая сертификация проектов по системам LEED, BREEAM и т.п.



### Social

- **Разнообразие, равенство и инклюзивность:** Создание доступной среды и равных возможностей для всех групп
- **Права человека:** Соблюдение трудовых и этических норм, отсутствие дискриминации
- **Здоровье и безопасность:** Безопасные условия для всех с постоянным мониторингом соблюдения норм
- **Трудовые практики:** Справедливая оплата, прозрачность при найме и управлении персоналом
- **Взаимодействие с сообществом и социальный вклад:** Поддержка местного сообщества и благотворительных инициатив



### Governance

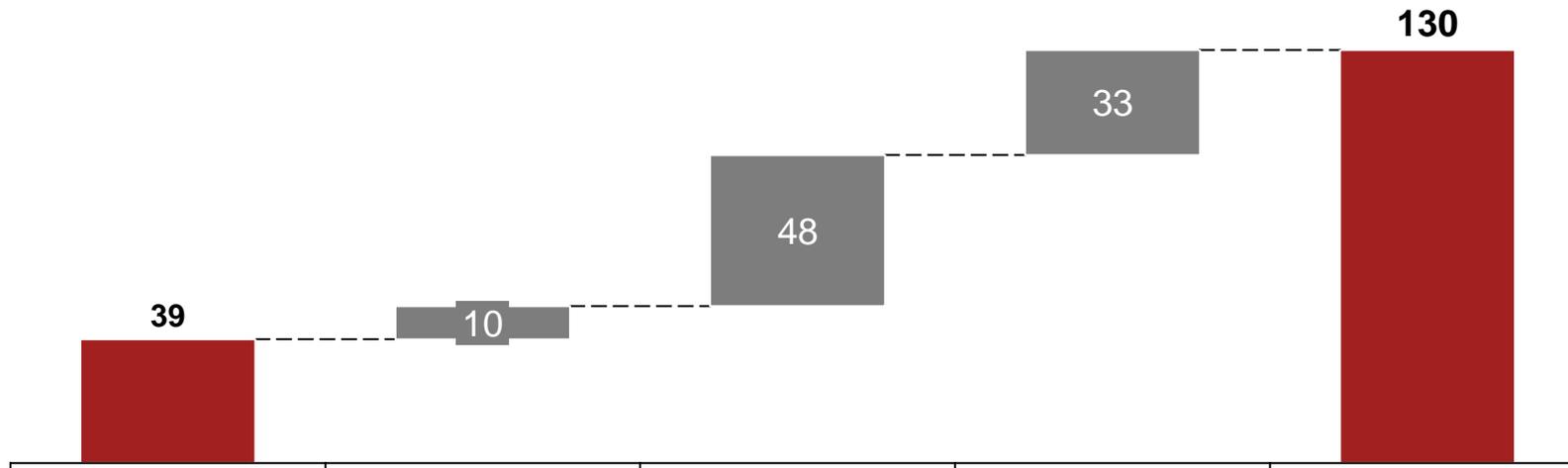
- **Наличие задокументированных процедур и процессов:** Все управленческие практики, политики и регламенты официально оформлены и доступны для проверки
- **Прозрачность принятия решений:** Все ключевые решения, касающиеся управления объектом, принимаются открыто и с участием ответственных сторон
- **Система контроля, отчётности и управления рисками:** Внедрены механизмы постоянного контроля, регулярной отчётности и активного управления возможными рисками

# Реализация всех стратегических инициатив позволит достичь цели по NOI к 2030 г.

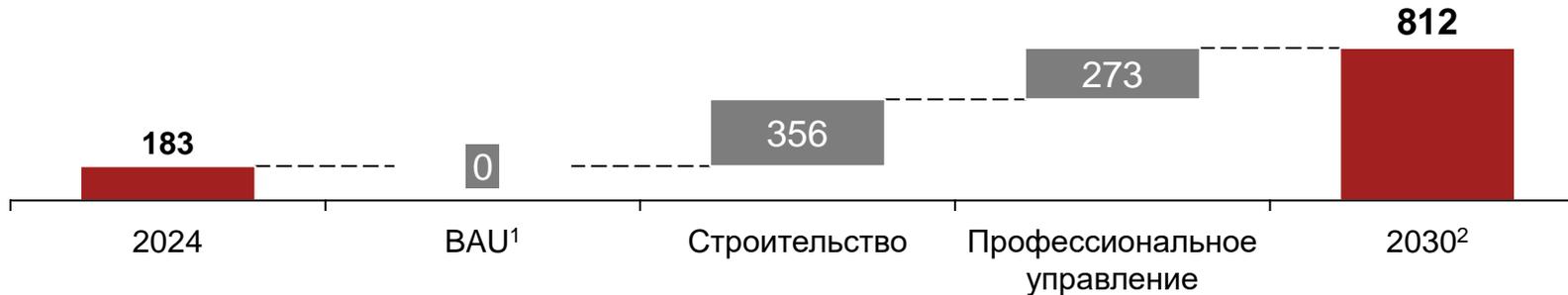
## Расширение портфеля активов

■ Портфель TSPG ■ Стратегические инициативы

NOI в год, млн долларов США



Портфель активов, тыс кв м (GBA)



- С учетом органического роста<sup>1</sup> и реализации 2 инициатив по **строительству** стратегическая цель покрывается на **83%** (+44 млн долл США)
- Инициативы по **управлению** прочими ТЦ в Алматы позволят достичь и перевыполнить цель на **116%** (+33 млн долл США)
- Сделки M&A существующих качественных активов не входят в перечень стратегических инициатив, однако могут быть реализованы по **сделочному подходу**

<sup>1</sup> Учитывает инициативы по развитию текущих активов, органический рост заложенный при условии поддержания исторических темпов развития и поддержания текущего уровня коммерческой эффективности

<sup>2</sup> В случае реализации всех рассматриваемых инициатив

Источник: Анализ PwC / Strategy&

# Реализация Стратегии должна обеспечиваться эффективным управлением и высокими коммерческими показателями

## Целевые КПЭ к 2030 г.



**>250**  
долл США / кв м GLA  
NOI на кв м



**>400**  
долл США / кв м GLA  
Ср. арендная ставка



**60%**  
Loan-to-Value



**>70%**  
Маржинальность NOI



**>90%**  
Заполняемость

*сохраняя финансовую  
стабильность и умеренный  
риск-аппетит*



2

DOSTYK  
PLAZA

# Целевая бизнес-модель TSPG

---

С WAIKIKI



АКЦИЯ  
До 15:00 - 40%  
До 18:00 - 50%  
С 19:00 - 60%  
С 20:00 - 70%  
С 21:00 - 80%  
С 22:00 - 90%  
С 23:00 - 100%

# Стратегия TSPG будет направлена на рост активов в собственности в 2-3 ключевых нишах с высокой эффективностью управления

## Целевая бизнес модель

1	 <b>Позиция на рынке</b>	Фокус на собственных активах	Владение ● — ◆ — ● Управление	Предоставление услуг для сторонних объектов
2	 <b>Фокус на прибыльность</b>	Фокус на увеличении количества активов в портфеле	Фокус на росте ● — ◆ — ● Фокус на прибыльности	Фокус на высокодоходных активах с высокой операционной эффективностью
3	 <b>Микс портфеля</b>	Более узкий портфель с фокусом на одно бизнес направление (pure player)	Узкий ● — ◆ — ● Широкий	Диверсифицированный портфель с фокусом на различные виды коммерческой недвижимости
4	 <b>Синергия с текущим портфелем</b>	Активы не взаимосвязаны друг с другом и не создают синергию	Низкая синергия ● — ◆ — ● Высокая синергия	Активы взаимосвязаны друг с другом и создают синергию

# ... международным портфелем объектов знаковой коммерческой недвижимости с фокусом на Казахстан

## Целевая бизнес модель

5	 <b>Региональное присутствие</b>	Локальные игрок с фокусом на ключевые города РК	Локальный ● —◆— ● Международный	Присутствие в разных регионах
6	 <b>Цифровая трансформация</b>	Отсутствие инновационных и цифровых инструментов	Низкий уровень цифровизации ● —◆— ● Полностью цифровой бизнес	Использование инновационных и цифровых технологий для оптимизации процессов
7	 <b>Средний размер актива</b>	Размер актива: от 5 тыс кв м до 30 тыс кв м	Районный ● —◆— ● Супер-региональный	Размер актива: от 100 тыс кв м до 150+ тыс кв м
8	 <b>Класс коммерческой недвижимости</b>	Класс С: бюджетные объекты, без развитой инфраструктуры	Класс С ● —◆— ● Класс А+	Класс А+: премиальные объекты с современными технологиями, удобной локацией

**strategy&**

Part of the PwC network

TSPG+

# Опираясь на опыт, опережая время

---

[strategyand.pwc.com](https://strategyand.pwc.com)

© 2025 PwC. Все права защищены.

PwC относится к сети PwC и/или к одной или нескольким ее фирмам-членам, каждая из которых является отдельным юридическим лицом. Пожалуйста, см. [pwc.com/structure](https://pwc.com/structure) для получения более подробной информации.

Дисклеймер: Настоящий Отчет подготовлен ТОО «ПрайсуотерхаусКуперс Такс энд Эдвайзори» для Частной компании открытого инвестиционного типа Real Estate Investment Trust TS Property Group. Этот документа является краткой версией Отчета, которая была подготовлена исключительно для использования руководством TSPG для внутренних управленческих решений. С полным текстом ограничении ответственности можно ознакомиться в полной версии Отчета