

Бизнес план на „Софийски имоти“ ЕАД за 2017 г.

Приложение № 1

БИЗНЕС ПЛАН „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД
СОФИЯ
МАРТ 2017 год.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

С настоящия бизнес-план ръководството на „Софийски имоти“ ЕАД изразява своите очаквания за рисковете и перспективите за развитие на дружеството през финансовата 2017 г. В рамките на условностите на прогнозите, този документ е изготвен, за да помага за развитието на дейността на дружеството в посока на увеличаване на възможностите за по-добро представяне в условията на променлива пазарна среда, като се придържа към стандартите за добро ръководство и корпоративно поведение, с цел вземане на оптимални стратегически решения и постигане на желаната рентабилност от принципала.

Развитието на „Софийски имоти“ ЕАД е пряк резултат от намеренията и решенията на едноличния собственик на капитала - Столична община в лицето на Столичен общински съвет /СОС/. Приетите решения от СОС обуславят характера и определят насоките за планиране на бъдещата ни дейност. В тази връзка в настоящия бизнес план се анализира съществуващата ситуация, дефинират се някои предпоставки и рискове, които влияят върху представянето на дружеството и се посочват основните бизнес цели, които се планира да бъдат постигнати през годината.

Основният предмет на дейност на „Софийски имоти“ ЕАД е стопанисване и управление на движими и недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, подготовка на инвестиционни проучвания и експертизи на инвестиционни проекти, участие в общински инвестиционни проекти и др.

Предлаганите от „Софийски имоти“ ЕАД продукти и услуги са свързани с пазара на недвижими имоти, който през последните години се характеризира с непостоянно развитие в търсенето и предлагането, както и повишение на пазарните цени.

Условията, при които дружеството ще функционира през 2017 г. се очаква да бъдат силно конкурентни и повлияни от редица фактори в глобален и локален (национален) план с техните проявления в политически, икономически и регулаторен аспект. Без претенции за изчерпателност на списъка, това са:

- Пазарът на недвижими имоти в Европа остава стабилен, въпреки политическите, икономическите, демографските, технологичните и редица други промени,
- Повишен интерес към инвестициите в недвижими имоти в резултат на лихвените нива и състоянието на финансовата сфера
- Силна конкурентноспособност на другите участници на пазара на недвижимости от икономическа и регулаторна гледна точка.
- Ограничено платежоспособно търсене на пазара на наеми, обусловено от предходните специфики.

Бизнес план на „Софийски имоти“ ЕАД за 2017 г.

За настоящата финансова година, ръководството на „Софийски имоти“ ЕАД си поставя следните цели:

1. Изпълнение на инвестиционния проект за реализация на „Парк Възраждане“ – Етап III (кафе-ресторант)
2. Разработване на инвестиционен проект за реализация на „Парк Възраждане“ – Етап IV и осигуряване на финансиране за неговата реализация.
3. Ръст на приходите и намаляване на оперативните разходи за стопанисване чрез отдаване под наем след ремонт и саниране на имоти, които поради нужда от големи инвестиции, към момента са без наемател.
4. Ръст на приходите от оперативна дейност, чрез увеличаване на средната наемна цена, посредством провеждане на интензивна политика за провеждане на конкурси за наем.
5. Допълнително оптимизиране на постоянните разходи на дружеството, чрез освобождаване от остарели активи с високи оперативни разходи.
6. Продължаване на процеса на актуализиране параметрите на собственост чрез нанасяне на имотите в кадастралната карта, възстановяване (заснемане) на плановете на сградния фонд там, където липсва, процедуриране на действия по изменения на плановете за регулация и застрояване, с цел максимално и най-добро използване на терените.
7. Продължаване реализацията на приетата през 2016 година инвестиционна програма, насочена към рехабилитация на амортизирани имоти, които не могат да бъдат отдадени под наем в настоящото състояние и създаване (изграждане) на изцяло нови имоти, която програма има за цел да увеличи източниците на приходи за дружеството и да освежи неговия имотен портфейл.

В тази връзка управленският и изпълнителски екип на дружеството ще работи активно за постигане на поставените цели.

II. ФИРМЕН ПРОФИЛ

„Софийски имоти“ ЕАД е създадено в края на 1995г. с предмет на дейност управление и стопанисване на недвижими имоти и работа по общински инвестиционни проекти.

Функцията на Общо събрание на „Софийски имоти“ ЕАД се изпълнява от Столичен общински съвет, който по този начин пряко участва в управлението и контрола на дружеството и възлага конкретни задачи, свързани с интересите на град София.

Съветът на директорите планира, организира и контролира цялостната дейност, организира управлението и стопанисването на имуществото на дружеството, както и осигурява изпълнението на решенията на Столичен общински съвет.

Бизнес план на „Софийски имоти“ ЕАД за 2017 г.

Изпълнителният директор се избира от Съвета на директорите (СД) измежду неговите членове. Той изпълнява възложените му от СД функции, представлява дружеството, организира текущата дейност на същото, осъществява оперативното ръководство и организира стопанисването на имуществото.

Организационната структура на дружеството е от линейно-функционален вид. Основни предимства на този тип структура са ясната специализация и възможностите за ефективна комуникация между отделните структурни звена.

Към датата на изготвяне на настоящия бизнес план средно списъчният състав на дружеството е 47 служители и работници, с опит в управлението и стопанисването на недвижими имоти.

Предвиждаме натрупаният опит на пазара за отдаване под наем и покупко-продажба на недвижими имоти да бъде използван за развитието на дружеството и подобряване на пазарното му позициониране. С подобни действия ще се позволи създаването на аргументиран анализ за пазарния потенциал на управляваните активи с основна цел - оптималната пазарна реализация на стопанисваните от дружеството имоти, както и изпълнение на инвестиционни проекти, възложени с решение на собственика.

„Софийски имоти“ ЕАД разполага с кадрови и административен капацитет за извършването на експертни анализи, оценки, прогнози и други консултантски дейности за инвестиционни проекти.

Освен търговската дейност, изразяваща се в стопанисване на имотите, дружеството влага значителен организационен и интелектуален ресурс в областта на превантивната охрана и съдебната защита на собствеността, която в голяма степен се осъществява от служители на дружеството.

Информацията за обектите регулярно се актуализира чрез попълването им в кадастралния регистър на АГКК, както и чрез система за класификация, картотекиране и оценки на собствеността. Осъществяват се проучвания за целеви инвестиции и мероприятия за повишаване атрактивността и интереса към обектите, отдавани под наем чрез конкурси или търгове. С цел подобряване на условията за работа и за взимане на решения по управление на бизнес процесите в дружеството, предвиждаме и средства за обучението и повишаване на квалификацията на екипа, съобразено с наличните финансови възможности и ръста на приходите от оперативната дейност.

III. ПРОДУКТИ И УСЛУГИ

1. Общи характеристики

Към настоящия момент, поради редица регулаторни и икономически причини, дружеството е ограничило обхвата на осъществяваните дейности, свързани с основния му предмет на дейност и предлага на пазара бизнес ориентирани обекти (терени, офиси и търговски площи) за възмездно ползване под наем, за срок до 3 години.

Бизнес план на „Софийски имоти“ ЕАД за 2017 г.

Предлаганите под наем имоти са собственост на дружеството и основно се използват за развитие на търговската дейност на наемателите, в т.ч. чрез поставяне на временни обекти, паркинги и др. Наред с горепосочените имоти, дружеството отдава под наем и имоти, предоставени му за стопанисване и управление от Столична община.

Допълнителна дейност на дружеството е изготвяне на оценки на материални активи. Те се извършват въз основа на задания от страна на Столична община или трети лица.

2. Конкурентноспособност

„Софийски имоти“ ЕАД разполага с имотен ресурс, който е с различна специфика по вид, характеристики, амортизация, локация и др. Търговските площи, предлагани от „Софийски имоти“ ЕАД се намират на сравнително оживени и подходящи за търговски дейности места в град София и в отделни части на територията на страната. От една страна пазарът на недвижимости в София е силно либерализиран и свръхконкурентен. Другите участници на пазара, притежаващи собствени недвижими имоти, нямат ограничения за възвращаемост и доходностност на активите и са в състояние да вземат бързи и еднолични решения по отношения на маркетирание на имотите и избор на наемател. Те са по-гъвкави и имат възможност да отдават имотите си дори под условните „пазарни“ нива, но пък повишават интензивността на използване на активите си. От тази гледна точка, оперирането на дружеството в условията на такъв свръхконкурентен пазар минимизира приходите му и увеличава разходите за маркетинг. От друга страна, „Софийски имоти“ ЕАД има определено конкурентно предимство поради факта, че притежава различни типове имоти в много на брой локации и с подобно портфолио от имоти и предлагани продукти и услуги може да привлече повече клиенти на пазара на недвижими имоти.

Основни недостатъци, които намаляват конкурентноспособността на предлаганите собствени имоти на дружеството са:

- оветялото състояние на част от сградите, в които се намират предлаганите от „Софийски имоти“ ЕАД площи - последица от естественото им физическо и функционално изхабяване. Същите са с амортизирани настилки, дограма, мазилки и санитарно оборудване, не са топлоизолирани и това води до отлив на клиенти.

- сравнително краткия срок от 3 /три/ години, за който се сключват договорите за наем, който възпира голяма част от заинтересованите да наемат имот, тъй като в повечето случаи е необходимо за неговото ползване да се извършват по-сериозни по обем инвестиции, включително за обзавеждане и оборудване. - нисък интензитет на използването на редица терени, поради неподходяща локация и/или липса на съществуваща инфраструктура и/или необходимост от влагане на сериозни по обем парични средства за развитие на обекта при сравнително кратък наемен период, ограничаващ възвръщаемостта на инвестицията;

Бизнес план на „Софийски имоти“ ЕАД за 2017 г.

- състоянието на съсобственост в редица имоти, където съсобствениците имат различни виждания за управлението на имотите и съответно приоритети и финансови резерви за тяхното обезпечаване. Това възпрепятства вземането на бързи оперативни решения, а също и усложнява, а често и спира възможностите за инвестиционни инициативи и подобрения, които да осигурят по-висока доходност.

Икономическата дейност на „Софийски имоти“ ЕАД е обвързана с политиката на получаване на текущи (оперативни) доходи под формата на наемни вноски от отдаване под наем на активи: имоти с бизнес и търговско предназначение, които са включени в дружествения инвестиционен портфейл. За успешното ѝ изпълнение „Софийски имоти“ ЕАД прилага модела на активно управление на собствени недвижими имоти, в съответствие с изискванията на „Наредбата за реда за учредяване на търговски дружества и упражняване на правата на собственост на общината в търговските дружества“ и Устава на „Софийски имоти“ ЕАД.

Отдаваните под наем застроени недвижими имоти на дружеството, предвид периода на изграждането им са със сравнително висока степен на физическо амортизиране и се нуждаят от влагане на големи по обем инвестиции в изпълнение на закона за енергийната ефективност на сградния фонд, както и средства за генерални ремонти, като подмяна на инсталации и покривна конструкция, енергийно обследване и саниране на сградите, съставяне на технически паспорти и т.н. Реализирането на тези дейности съставлява изпълнение на заложеното в предмета на дейност на дружеството задължение да полага грижи на добър стопанин спрямо управляваните от дружеството имоти.

По отношение на незастроените имоти, които дружеството отдава под наем, също се налага влагане на сериозни средства, с оглед адаптирането им за развитие на нормална стопанска дейност, като прокарване на водопровод, свързване с електропреносната мрежа, ограждане, полагане на настилки и др. дейности. За друга група терени, се изисква и извършване на строителни дейности по разрушаване на съществуващи силно амортизирани стари фундаменти от незавършено строителство и депониране на строителните отпадъци.

Подобни инвестиции ангажират сериозен собствен финансов ресурс на дружеството при сравнително продължителна възвръщаемост във времето под формата на наемни вноски от евентуални наематели.

От друга страна, в условията на 3 годишен наеман срок, потенциалните клиенти биха се въздържали от развитие на бизнес дейност и съответно влагане на средства в недвижимия имот, поради невъзможност, както за постигане на възвръщаемост на инвестициите с икономическа печалба, така и за счетоводното им амортизиране в този срок. Практиката сочи, че наемателите на амортизирани обекти, с 3 годишен срок на действие на договора за наем, влагат средства само за козметични частични ремонти, поради липсата на сигурността на дългосрочния договор за влагане на значителни по размер капиталови вложения, задължителни за експлоатация на обекта.

Бизнес план на „Софийски имоти“ ЕАД за 2017 г.

В резултат на това, в условията на нестабилна икономическа активност на пазара на недвижимости в частност, се наблюдава спад на интереса от страна на клиенти към ползването под наем на предлаганите от дружеството недвижими имоти нуждаещи се от инвестиции и влягането на средства за дълготрайни подобрения в тях.

Като илюстрация на гореизложеното, можем да посочим редица обекти, за които са организирани конкурси от дружеството, но предвид необходимостта от влягане на значителни инвестиции, осигуряващи нормалното ползване на обекта според предназначението му, не се стига до подаване на заявления за участие или дори е следвал отказ от подписване на договор, поради невъзможността за възвръщане на вложените средства в сравнително краткия период на действие на договора. В същото време, дружеството вече има практика в отдаването под наем на такива обекти за по-дълъг срок, което значително повишава интереса към тях.

Наред с това, дружеството разполага с локации, които представляват интерес за изграждане на търговски обекти с дългогодишна експлоатация, което би осигурило на дружеството стабилен и дългосрочен паричен поток. Това от една страна ще доведе до снижаване на риска от влошаване на финансовите резултати на дружеството при прекратяване на някой договор, а от друга, ще допринесе за осигуряване на стабилност и прогнозируемост в икономическия статус на дружеството.

Предприемането на действия за предоставяне на наемателите на дружеството на по-дълъг срок за експлоатация на ползвания под наем имот, предполага следното:

A/ В условията на дългосрочен договор за наем да се създават условия при влягане на необходимата по-голяма инвестиция, да се гарантира възвръщаемостта на вложените от наемателя средства.

Б/ Избягване на двойния негативен ефект върху резултатите на дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и спад на общата заетост на инвестиционните имоти, водещи от своя страна до увеличаване на разходите за данъци и поддръжка и намаляване възвръщаемостта на капитала.

3.Ценова политика

Обичайно ценовата база, използвана от "Софийски имоти " ЕАД за предлаганите площи, се състои от равномерно разпределена месечна наемна цена, определена на база оценителски доклад на сертифициран оценител. Освен заплащането на наемна цена на наемателите се вменят и разходите за такса битови отпадъци и по текуща поддръжка на имота. При заплащането на комуналните услуги се възприема гъвкава политика, като според спецификата на обектите се възлага на наемателя разкриване на партиди на негово име или се запазват разкритите на името на дружеството партиди, с цел контрол на плащанията и възможност за въздействие спрямо некоректни наематели. Цената на

Бизнес план на „Софийски имоти“ ЕАД за 2017 г.

предлаганите обекти се актуализира съобразно измененията на индекса за годишна инфлация, публикуван от Националния статистически институт.

Дружеството не прилага политики на кредитиране на своите клиенти и не толерира забава в плащанията. От друга страна, за да гарантира събирането на приходите, дружеството създава доверие и сигурност сред клиентите си като добросъвестна страна в договорните отношения, като предоставя своевременно данни на наемателите при промяна на калкулацията на разходите и тяхното индексирание.

Относно гарантиране получаването на наеми са предвидени възможности за авансово предплащане за периоди, по-дълги от един месец.

IV. КОНКУРЕНЦИЯ

Трудно е да бъде ясно обозначена конкуренцията на „Софийски имоти“ ЕАД, доколкото пазарът на недвижими имоти като цяло в България е напълно либерализиран и високо конкурентен, но едновременно с това е и недостатъчно прозрачен. Липсва достоверна, систематизирана и актуална информация относно условията и нивата на сключените сделки от участниците в пазара и вследствие на това прецизното определяне на справедливи пазарни нива, включително и наемни. Като конкуренти на дружеството могат да бъдат определени онези собственици, които предлагат имоти с подобни характеристики, като тези на дружеството, т.е. почти всички собственици на подобни имоти, имат по-голяма свобода на договаряне и облекчен ред за избор на наемател, а продължителността на действието на договора за наем може да бъде определен със срок до 10 години.

V. ПАЗАРНИ УСЛОВИЯ

На база на данните на Евростат за цените на имотите страната ни се нарежда на 12-то място по ръст на цените с повишение от 8,8% през последното тримесечие на 2016 г. спрямо последното тримесечие на 2015 г. и 1,6% в сравнение с предходното тримесечие.

Това ни нарежда сред държавите със силен ръст на цените на имотите, като за Европейския съюз (ЕС) сме на пета позиция по повишение след Малта, Литва, Естония и Германия.

След бурното развитие на пазара на жилищни имоти през 2016 г., следващата година се очаква да е ключова за пазара на бизнес имоти в България, с големи сделки с офис сгради и търговски центрове, предвид и растящия интерес към Югоизточна Европа, наличието на свободни пари и атрактивните нива на доходност при умерен риск, които българският пазар предлага. Прогнозата за развитие на пазара в по-големите градове извън столицата е положителна. Но все пак икономическите процеси и миграцията към София предполагат тя да продължи да бъде най-активният пазар и през 2017 г.

За пазара на офис площи 2017 г. се очертава като поредната динамична година, главно благодарение на продължаващия ръст при IT и аутсорсинг сектора.

Бизнес план на „Софийски имоти“ ЕАД за 2017 г.

Тъй като тези компании участват в над 60% от наемните сделки, тяхното търсене ще остане ключово за активността, посочват експертите.

През следващата година се очаква предлагането на офис площи да нарасне осезаемо заради новите проекти, които ще излязат на пазара в София - City Tower, Millenium Center, Polygraphia Office Center, Sofia One – Phase 2, Prografix Office Center и други. Общият обем на новопостроените площи се изчислява на около 150 хил. кв.м, само че около една трета от тях са вече наети. Това означава, че пазарът ще продължи да страда от известен дисбаланс между търсене и предлагане.

Прогнозите са, че ограниченото предлагане на първокласни имоти ще подкрепи и лек ръст на офертните наемни нива. В момента те са от порядъка на 13 – 13,5 евро за кв.м за първокласните сгради.

Специалистите прогнозираят, че сделките с имоти с цел отдаване под наем ще се увеличат с около 5% през следващата година, което е следствие на по-добрата доходност на инвестицията, спрямо предлаганите в банковия сектор лихви по депозитите и стабилното търсене.

VI. РЕАЛИЗАЦИЯ НА ПРОДУКТИТЕ

Към момента дружеството предлага имотите си както чрез собствен интернет сайт, така и чрез специализирани сайтове за имоти, без да ползва външна специализирана помощ. По този начин разходите за отдаване под наем и за продажби на недвижими имоти са по-ниски.

В перспектива „Софийски имоти“ ЕАД предвижда да увеличи пазарната реализация на управляваните имоти посредством гъвкава проактивна политика към участниците на пазара, подобрена комуникация с клиентите (настоящи и потенциални), използване на допълнителни канали за осведомяване като: публикуване на информация за предстоящи търгове и конкурси в интернет портали за имоти, такива с бизнес насоченост, на страницата на Столична община и др.

VII. ПЛАН ЗА ПЕРИОДА

Финансовите предвиждания за дейността на „Софийски имоти“ ЕАД през 2017г. се базират на факти и обстоятелства, отчитащи ситуацията на пазара на недвижими имоти.

Въпреки съществуващите проблеми и трудности, ръководството на дружеството си е поставило за цел да увеличи нивото на приходите чрез:

➤ Интензивно провеждане на конкурси за отдаване под наем на свободни обекти;

➤ Сключване на договори за наем за срок до 10г. за обекти, които се нуждаят от влагане на сериозни по обем средства за реновация, преустройство и въвеждане в експлоатация, след получаване на съгласие от Столичния общински съвет. Отдаването за по-дългосрочен период от време следва да се наложи при стопанисването на имоти, за експлоатацията на които е наложителен по-голям

Бизнес план на „Софийски имоти“ ЕАД за 2017 г.

размер на инвестиции, както и от гледна точка възвръщаемостта на вложените средства от страна на наемателите.

➤ Повишаване на наемната цена на имоти, за които да бъде проведен конкурс за избор на наемател след обновяване и саниране;

➤ Въвеждане в експлоатация на преместваеми обекти на територията на „Парк Възраждане“, след одобряване на схема от Столичния общински съвет;

➤ Продължаване провеждането на ефективна политика по събираемост на дължими плащания по договорите за наем, чрез постоянна комуникация с клиентите, стриктна програма за мониторинг на плащанията и своевременна реакция при забавяния или неплащане;

➤ Едновременно с тези мерки, мениджърският екип ще работи за оптимизиране на разходите на дружеството. Трябва да се има предвид, че голяма част от разходите са необходими за нормалния режим на работа и са относително постоянни. Това са разходи, свързани с поддръжката на материалните активи – за данъци, такси и амортизации, застраховки, ремонти, охрана, държавни такси и съдебни разходи. Намаление на тези разходи, особено на противодействащите на физическото изхабяване ремонтни разходи, ще се отрази неблагоприятно на стопанските резултати в дългосрочен план.

Предвид ограниченият обем на предлагания продукт, изключително лошото състояние на имотите от влялото се в „Софийски имоти“ ЕАД дружество „Галатя 2002“ ЕАД, както и размера на относително постоянните разходи, мениджърският екип на „Софийски имоти“ ЕАД счита, че би било възможно да реализира ръст на приходите от основна дейност през следващите години и затвърждаване стабилните позиции на дружеството, само и единствено, ако бъдат направени стратегически инвестиции. Затова заедно с продължаващото изпълнение на инвестиционните намерения приети в Бизнес плана на дружеството за 2016г. и мерките предприети за оптимизиране на разходите, ръководството на дружеството предлага:

➤ С решение на Столичен общински съвет да бъде дадено съгласие „Софийски имоти“ ЕАД да разходва финансов ресурс за изготвяне на инвестиционни проекти и осигуряване на средства за реализация на „Парк Възраждане“ – Етап IV.

➤ С решение на Столичен общински съвет да бъдат реализирани конкурсни процедури за учредяване право на строеж срещу обезщетение, върху собствени на дружеството терени. Това ще увеличи отдаваемия сграден фонд, съответно приходите на дружеството, а в същото време ще увеличи и стойността на активите на дружеството.

➤ С цел ликвидиране на съсобственост, с решение на Столичен общински съвет да бъдат реализирани сделки с дяловете на „Софийски имоти“ ЕАД в съсобствени имоти, като след отправяне на покана за изкупуване на собствения на дружеството дял от другия съсобственик, за непродадените дялове да се организират търгове с явно наддаване за продажба на трети лица.

➤ При необходимост, с решение на Столичен общински съвет да бъдат реализирани разпоредителни сделки със собствени на дружеството имоти, чрез

Бизнес план на „Софийски имоти“ ЕАД за 2017 г.

търгове с явно наддаване, като средствата от реализираните сделки бъдат използвани за реализация на „Парк Възраждане“ – Етап IV.

➤ Извършване на инвестиции в изпълнение на изискванията на законодателството за подобряване енергийните и експлоатационни качества и технологичното състояние на сградния фонд.

VIII. СЪПКИ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА БИЗНЕС-ПРОГРАМАТА ЗА 2017 г.

В съответствие с утвърдената Стратегия за управление на риска, включваща стратегически и оперативни цели на дружеството, ред и начин на идентифициране и оценяване на рисковете и съответните мерки за тяхното минимизиране, текущ мониторинг на „Регистър на рисковете“ и регулярно преоценяване на рисковете, ръководството на дружеството предвижда осъществяването на бизнес-програмата да бъде извършено, чрез:

1. Усъвършенстване на технологията за превантивен контрол с действия по събиране на неизплатени наеми и др. задължения и проследяване изпълнението на договорните задължения от наемателите.

2. По-гъвкава политика за задържане на клиенти и привличане на нови чрез проактивно маркетингово поведение. Актуализиране на конкурсната документация, съобразно актуалните пазарни тенденции и конкурентна среда.

3. Системно поддържане на регистрите за състоянието на имотите.

4. Индексиране на наемните нива по договорите, чрез преизчисляване на наемната цена на всички недвижими имоти, по аналогия според средногодишния Хармонизиран индекс на потребителските цени за предходните 12 месеца, обявен от Националния статистически институт.

5. Увеличаване броя на имотите в списъка на инвестиционните имоти.

6. Отдаване под наем за срок до 10 години на имоти, които се нуждаят от по-голям размер инвестиции:

За отдаване под наем за срок до 10г.
Хотел "Катерина" гр. Балчик – Сграден фонд със ЗП 251 кв.м. – хотелска част с леглова база 35 легла и малък ресторант, басейн, разположени върху терен с площ 3988кв.м.
УПБ в гр. Долна баня – Двуетажна масивна сграда, със ЗП 265 кв.м. и едноетажна масивна сграда представляваща кухненски блок и столова, със ЗП 100 кв.м., разположени върху терен с площ 6741 кв.м.
УПБ в гр. Шабла – 33 броя бунгала, от които 30 бр. със ЗП 13 кв.м. и 3 бр. със ЗП 8кв.м. и 4 броя обслужващи сгради, със ЗП 74кв.м., 273 кв.м. и 2 бр. по 25 кв.м., разположени върху терен с площ 10771 кв.м
УПБ в с. Мала църква, общ. Самоков – Сграден фонд от 27 сгради, от които масивна едноетажна сграда-кухненски блок, със ЗП 150 кв.м. и ЗП 28 кв.м. и 25 броя сгради, със ЗП 62 кв.м., 63 кв.м., 127 кв.м., 201 кв.м., 28 кв.м., 461 кв.м., 88 кв.м., 161 кв.м., 164 кв.м., 165 кв.м., 66 кв.м., 3 бр. по 149 кв.м., 2бр. по 153 кв.м., 145 кв.м., 175 кв.м., 148 кв.м., 137 кв.м., 92 кв.м. 151 кв.м., 156 кв.м., 46 кв.м. и 47 кв.м., разположени върху терен с площ от 28 885кв.м.
УПБ в с.Бойковец, общ.Етрополе - Сграден фонд: спален блок на два етажа със ЗП 314 кв.м, спален блок на два етажа със ЗП 314 кв.м, други сгради – домакински блок с обща ЗП 167 кв.м, кухненски блок с обща ЗП 630 кв.м, разположени върху терен с площ 17702 кв.м, м."Велин камък".

Бизнес план на „Софийски имоти“ ЕАД за 2017 г.

УПБ в м.Кум къшла, с.Лозенец, общ.Царево - 60 бр. бунгала с обща застроена площ около 700 кв.м, разположени върху имот с идентификатор 44094.22.12 с площ 4054 кв.м и имот с идентификатор 44094.22.13 с площ 1625 кв.м.

7. Ликвидиране на съсобствените дялове в недвижимите имоти, които дружеството притежава в режим на съсобственост, чрез извършване на продажба съгласно условията на чл.33 от ЗС или на трети лица, чрез търг с явно наддаване.

8. При необходимост извършване на продажби на собствени на дружеството имоти чрез търг с явно наддаване, с цел набиране на средства за реализация на „Парк Възраждане“ – Етап IV:

Собствени имоти за продажба
Терен с площ от 290 кв.м, съставляващ УПИ II-87, кв. 175, м. "Лозенец III част", гр. София, район Лозенец
Терен с площ 429 кв.м, съставляващ УПИ VII-339, кв. 173-Б, м. "Лозенец III част", гр. София, район Лозенец
Терен с площ 2140 кв.м., съставляващ п. II-354, кв. 67, м. "Карпузица" с находящите се върху него сгради, гр. София, район Витоша
Терен с площ 324 кв.м, съставляващ УПИ XXXVI-51, кв. 173-А, заедно с едноетажна сграда, м. "Лозенец III част", гр. София, район Лозенец
Терен, с площ 478 кв.м., съставляващ УПИ V, квартал 13, м. "Разсадника-Бежанци", гр. София, район Илинден

9. Провеждане на конкурси за учредяване право на строеж срещу обезщетение, върху собствени на дружеството терени:

Терени за предоставяне право на строеж срещу обезщетение
Терен с площ 333 кв.м., съставляващ ПИ пл. № 29, кв. 219, м. Западно направление 5-7, гр. София, район Възраждане.
Терен с площ 16915 кв.м., съставляващ ПИ с идентификатор 68134.4089.355, състоящ се от УПИ I-355 с площ 10034 кв.м и УПИ III-353, 355 с площ 5025 кв.м, кв.24, жк. Младост-3, гр. София, район Младост

В зависимост от акумулирания финансов ресурс, ръководството на дружеството възнамерява инвестициите в имоти на дружеството да бъдат приоритизирани, както следва:

1. Довършване изграждането на „Парк Възраждане“ – Етап III (ресторант). Прогнозен разход: 587 049 лв.
 2. Поставяне на преместваеми обекти, съгл. одобрена схема, на територията на „Парк Възраждане“. Прогнозен разход: 90 000 лв.
 3. Проектиране и реализация на „Парк Възраждане“ – Етап IV. Прогнозен разход: 3 900 000 лв.
-

Бизнес план на „Софийски имоти“ ЕАД за 2017 г.

4. Проектиране и строителство на сгради със смесено предназначение, върху собствени на дружеството терени, започнато в изпълнение на бизнес целите на дружеството за 2016 година. Прогнозен разход: 6 600 000 лв.

5. Ремонт и въвеждане в експлоатация по предназначение на бивша ученическа почивна база „Щъркелово гнездо“, с цел да се стопанисва и управлява от дружеството, в случай, че не се отдаде под наем, поради липса на интерес от страна на потенциални кандидати. Прогнозен разход: 180 000 лв.

6. Ремонт и въвеждане в експлоатация по предназначение на бивша ученическа почивна база „Катерина“, гр.Балчик, в случай, че не се отдаде под наем, поради липса на интерес от потенциални кандидати. Прогнозен разход: 35 000 лв.

7. Ликвидиране на съсобственост, чрез изкупуване от дружеството на дяловете на другите съсобственици, за имоти при които не е реализирана продажба на собствения на дружеството дял, въпреки проведени търгове. Прогнозен разход: 120 000 – 800 000 лв.

8. Изпълнение на СМР в имоти, собственост на дружеството, предвид състоянието им и/или в изпълнение на изискванията на Закона за енергетиката, Закона за енергийната ефективност, Закона за разделното събиране на отпадъци и др. Прогнозен разход: 230 000 лв.

IX. ДОПУСКАНИЯ

Предвижданията за бъдещата дейност на „Софийски имоти“ ЕАД се базират на макроикономически допускания, както и на допускания, свързани с ценообразуването, дейността, финансирането и правилата на работа. Бъдещата дейност и финансовите резултати на дружеството се прогнозира в финансов модел, представен в справка - Приложение №1 към настоящия Бизнес план.

Във финансовия модел са направени следните допускания:

Нивото на риск - глобален, национален, политически, икономически, акционерна структура и др.

> Бизнес планът е изготвен на принципа на действащо дружество, което предполага, същото да продължи да функционира в рамките на визирания период, без принудителна продажба (вкл. приватизация) на доходоносни активи, обезпечавачи стабилното финансово здраве на фирмата;

> Настоящата акционерна структура и подкрепата на собственика ще продължат да бъдат основен фактор в развитието на бизнеса. Приносът на Столична община на стратегическо ниво представлява неизменна част от ценността на дружеството;

> Финансовите прогнози са разработени в хиляди български лева. Дружеството развива дейността си на територията на страната и оперативната валута е фиксирана към еврото;

> Финансовият модел обхваща период от една година.

Приложение

Бизнес план на „Софийски имоти“ ЕАД за 2017 г.

СПРАВКА

Относно: очаквани приходи и разходи през финансовата 2017 год.

хил.лв.

Показатели		2017г.	2016г.
Разходи за оперативна дейност в т.ч.:		2 415	5 614
Постоянни разходи	Амортизации	210	346
	Човешки ресурси	997	997
	Данъци и такси	268	268
Променливи разходи	Материали	225	150
	Външни услуги	415	415
	Обезценки	50	162
	Други	250	3 276
Финансови разходи		63	172
Общо разходи		2 478	5 786
Приходи от оперативна дейност в т.ч.:		3 640	15 742
	Приходи от услуги	2 300	2 266
	Други приходи	1 340	13 476
Финансови приходи		10	184
Общо приходи		3 650	15 926

Бизнес план на „Софийски имоти“ ЕАД за 2017 г.

СПРАВКА

Относно: очаквани приходи и разходи след реализация на инвестиционната програма в оптимален обем

Описание	Финансов ресурс /в хил.лв/	Ориентировъчна пазарна стойност на терена /в хил.лв/	Планирани инвестиционни разходи /в хил.лв/	Прогнозна пазарна стойност на актива след инвестицията /в хил.лв/	Очаквано увеличение на приходите на годишна база /в хил.лв/
Налични средства	11 590	-	-	-	-
Очакван приход от сделки на разпореждане		-	-	-	-
Довършване изграждането на „Парк Възраждане“ – Етап III (ресторант)	-	-	587	587	60
Проектиране и реализация на "Парк Възраждане" - Етап IV	-	-	3 900	3 900	80
Поставяне на преместваеми обекти, съгл. одобрена схема, на територията на „Парк възраждане“	-	-	90	90	34
Ремонт и въвеждане в експлоатация по предназначение на бивша ученическа почивна база „Щъркелово гнездо“	-	-	180	180	46
Ремонт и въвеждане в експлоатация по предназначение на бивша ученическа почивна база „Катерина“, гр.Балчик	-	-	35	35	12
Проектиране и строителство на сграда върху терен, съставляващ им. пл. №№ 13,14 и 15 /нов № 23, включен в УПИ XII-23 с площ 951 кв.м/, от квартал 262, м. "Зона Б-5-3", находящ се на ул. "Отец Паисий" № 5,7,9, АОС № 704/01г.	-	1 007	3 500	5 806	354
Проектиране и строителство на сграда върху терен с площ 1760 кв.м., съставляващ парцел II-105,105а,108,109, кв. 116, м. "Овча Купел", АОС № 525/99г.	-	345	3 100	4 800	218
Закупуване на терен с площ 6741 кв.м., върху който е разположена УПБ в гр. Долна баня – двуетажна масивна сграда, със ЗП 265 кв.м. и едноетажна масивна сграда представляваща кухненски блок и столова, със ЗП 100 кв.м.	-	-	80	130	8
Закупуване на терен с площ 10771 кв.м., върху който е разположена УПБ в гр. Шабла – 33 броя бунгала, от които 30 бр. със ЗП 13 кв.м. и 3 бр. със ЗП 8кв.м. и 4 броя обслужващи сгради, със ЗП 74кв.м., 273 кв.м. и 2 бр. по 25 кв.м.	-	-	130	180	6

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение № 1 към Решение № 533 по Протокол № 37/20.07.2017г.

л.15 от вс.л.15

Бизнес план на „Софийски имоти“ ЕАД за 2017 г.

Предоставяне право на строеж върху терен с площ 1646,50 кв.м., находящ се на ул. "Царибродска" № 136-142. Нов УПИ IV, кв.276, м."Зона Б-19" с площ по скица 1580 кв.м.	-	1 449	обезщетение	1 830	83
Предоставяне право на строеж върху УПИ I-549, кв.14 и УПИ III-3511, 3513, кв.14А, м."Бул.Ал.Малинов", район „Младост“	-	3 567	обезщетение	4 140	290
Предоставяне право на строеж върху терен с площ 333 кв.м., съставляващ ПИ пл. № 29, кв. 219, м.Западно направление 5-7, гр.София, район Възраждане	-	460	обезщетение	704	26
Предоставяне право на строеж върху терен с площ 16915 кв.м., съставляващ ПИ с идентификатор 68134.4089.355, състоящ се от УПИ I-355 с площ 10034 кв.м и УПИ III-353, 355 с площ 5025 кв.м, кв.24, жк. Младост-3, гр. София, район Младост	-	3 861	обезщетение	9 936	432
Изпълнение на СМР в имоти, собственост на дружеството	-	-	230	230	16
ОБЩО:	-	10 689	11 832	32 548	1 663

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/