

## БИЗНЕС ПЛАН „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД

СОФИЯ

МАРТ 2016 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 2016 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 понижени пазарни цени.

Условията, при които дружеството ще функционира през 2016 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:

- Международната политическа обстановка, с всички произтичащи последици в национален план.
- Повишен интерес към инвестициите в недвижими имоти в резултат на кризата в банковия сектор.
- 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.

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

1. Приключване на инвестиционния проект за реализация на „Парк Възраждане“ – Етап I и Етап II;
2. Изпълнение на инвестиционния проект за реализация на „Парк Възраждане“ – Етап III (кафе-ресторант)
3. Започване на работа по идейната фаза на инвестиционен проект за реализация на „Парк Възраждане“ – Етап IV
4. Ръст на приходите от оперативна дейност чрез отдаване под наем за срок до 10г. на имоти, които поради нужда от големи инвестиции, към момента са без наемател.
5. Ръст на приходите от оперативна дейност, чрез увеличаване на средната наемна цена, посредством провеждане на интензивна политика за провеждане на конкурси за наем.
6. Допълнително оптимизиране на постоянните разходи на дружеството, чрез освобождаване от остарели активи с високи оперативни разходи.
7. 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.
8. Започване реализация на 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.

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 в дружеството средно списъчният състав на дружеството е 40 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.

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:

- овехтялото 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.

- 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;

- динамиката на включване на имоти, собственост на дружеството в годишната програма за приватизация на СОАПИ.

- 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 биха ангажирали 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 наемен 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.

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:

А/ 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 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, изискване за банкови гаранции, записи на заповед и др.

#### 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, като при тях не стои въпросът за възможната продажба на имота през срока на договора, а продължителността на неговото действие е по договорка между страните, в рамките на до 10 години.

#### V. ПАЗАРНИ УСЛОВИЯ

Според изчисленията на BULGARIAN PROPERTIES на база данните на НСИ, цените на имотите в София са нарастнали с 6-7% през 2015 г., спрямо предходната година, като същевременно е нарастнал и броя на извършените продажби със 7% през 2015г., увеличен е броят на новоотпуснатите кредити и издадените разрешения за строеж и стартиралото ново строителство в столицата.

Такъв едновременен ръст по всички показатели се случва за първи път от началото на 2008 година и още веднъж се потвърждава прогнозираното започване на нов етап от развитието на имотния пазар и излизане от стагнацията.

От данните на НСИ ясно се вижда и че пазарът в София се развива много успешно и се възстановява с по-бързи темпове от останалите градове, като растежът в цените в столицата се е ускорил през последното полугодие на миналата година. Инвестиционният интерес към София нараства и все повече хора от различни градове от страната влягат в имоти в столицата, като стабилен пазар с добри перспективи за развитие.

За 2016-та година прогнозите са за нарастване на цените с около 7% и увеличение на продажбите с до 12%. Още през първото тримесечие се наблюдава неколкостратно увеличение на сделките „на зелено“, като в момента техния дял надхвърля 70% от продажбите на ново строителство.

## 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 2016г. 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 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, два паркинга и площадка за акционни събития на територията на „Парк Възраждане“;
- 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 последиците от финансово-икономическа криза, 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 мерките, предприети за оптимизиране на разходите и нуждата от осигуряване на средства за инвестиционен проект за реализация на „Парк Възраждане“ – Етап IV, ръководството на дружеството предлага:

➤ С решение на Столичен общински съвет да бъде дадено съгласие „Софийски имоти“ ЕАД да разходва финансов ресурс за изготвяне на проекти и строителство на сграда/сгради върху собствени на дружеството терени, след провеждане на съответните процедури по ЗОП. Това ще увеличи отдаваемия сграден фонд на дружеството, съответно приходите на дружеството, предвид а в същото време ще увеличи и стойността на активите на дружеството.

➤ С решение на Столичен общински съвет да бъдат реализирани конкурсни процедури за даване 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 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, като средствата от реализираните сделки бъдат използвани за инвестиционната програма на дружеството.

➤ С решение на Столичен общински съвет да бъдат реализирани разпоредителни сделки със собствени на дружеството имоти, чрез търгове с явно наддаване, като средствата от реализираните сделки бъдат използвани за инвестиционната програма на дружеството.

➤ Предлага се при наличие на достатъчен финансов ресурс, част от набраните средства да бъдат инвестирани в придобиване на земята в имоти, в които дружеството притежава собственост само върху сградите, с цел осигуряване на възможност на извършване на строителни дейности: ново строителство, надстрояване, пристрояване и др.

➤ Извършване на ремонт и въвеждане в експлоатация на някои бивши ученически почивни бази, които към настоящия момент са без наемател и не се използват. Това са ключови активи на дружеството, които не могат да бъдат

отдадени под наем поради лошо състояние на материалната база. Въвеждането им в експлоатация ще създаде места за отдых и рекреация на ученици от гр.София.

➤ 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 2016 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.
Двуетажна сграда със ЗП - 87 кв.м и РЗП 174 кв.м и пристройка към нея на един етаж със ЗП - 18 кв.м заедно с прилежащ терен, съставляващ ПИ 940 с площ 366 кв.м и част от ПИ 942 с площ 100 кв.м, кв.104, м. "Красно село – Стрелбище, урб. блок 32", по плана на гр. София, находящи се на ул. "Йордан Йовков" № 15+17, гр. София
Търговско помещение със ЗП – 158 кв.м, находящо се в партерния етаж на шестетажна сграда на бул. "Христо Ботев" № 5+7, гр. София.
Триетажна сграда със ЗП - 330 кв.м и РЗП 714 кв.м с идентификатор 68134.405.17.1 заедно с прилежащ терен, съставляващ УПИ VII-13, кв.506, м."Центъра", нанесен в КК като поземлен имот с идентификатор 68134.405.17 с площ 1599 кв.м, находящи се на ул."Московска" №15
Кафе-ресторант" със ЗП - 252,57 кв.м и РЗП - 508,74 кв.м, предвиден за изграждане в УПИ I, кв.1А, м."Зона Б-5-4", район „Възраждане“.
Ресторант с прилежащ терен, съставляващ им. Пл. №№ 558 и 559, кв. 41, м. "Иван Вазов", находящи се на ул. "Бурел" 65-67

Сграда – бивша отоплителна централа и терен на бул."Кл.Охридски" N 2, м. "Студентски град", съставляващ парцели II, III и IV от кв. 55 и парцел II-20 от кв. 54, м. "Студентски град"

Дворно място с къща, съставляващо поземлен имот № 268 с площ от 150 кв.м и поземлен имот № 269 с площ от 104 кв.м, кв. 16 по плана на с. Долен, община Сатовча, област Софийска и двуетажна сграда със застроена площ 156 кв.м.

7. Ликвидиране на съсобственост с други лица, чрез извършване на продажба съгласно условията на чл.33 от ЗС или на трети лица, чрез търг с явно наддаване. Средствата от реализираните сделки да бъдат използвани за инвестиционната програма на дружеството. Очакван приход: 3 200 000 – 3 800 000 лв.:

<b>Съсобствени имоти за ликвидиране на съсобственост</b>
30% идеални части от поземлен имот пл. № 39, целият с площ от 308 кв.м., включен в УПИ IV, кв. 387, м. „Здраве“ по плана на гр. София, заедно с реални дялове от масивна двуетажна сграда, представляващи първи етаж, застроен на 70 кв.м., заедно с 35/100 ид.части от общите части на сградата и мазето и тавански етаж, застроен на 70 кв.м., заедно с 25/100 ид.части от общите части на сградата и мазето, с административен адрес: ул. „Никола Славков“ № 13, гр. София
Реална част от УПИ XXXIV -63, 63а, съставляваща ПИ пл. № 63, с площ от 263,69 кв.м., включен в УПИ XXXIV -63, 63а, целият с площ от 310 кв.м от кв. 173а, м. „Лозенец III –та част“ по плана на гр. София, с административен адрес: ул. „Стоян Михайловски“ № 36, гр. София, АОС № 4576/2002г.
¾ ид. части от 226,30/287 ид.части и 60,7/287 ид. части от ПИ пл. № 341, целият с площ от 287 кв.м. и ПИ с пл. № 340 с площ от 400 кв.м., включени в УПИ VI-340, 341, целият с площ от 687 кв.м. от кв.173 (бивш 178), м. „Лозенец – III част“ по плана на гр. София, с административен адрес: ул. „Персенк“ № 71а, 71
¾ ид. части от ПИ пл. № 377, целият с площ от 760 кв.м. и част от поземлен имот пл. № 599 с площ от 220 кв.м, включени в УПИ I -377, целият с площ от 980 кв.м. от кв.5, м. „Лозенец – жил. група „Южен парк“, по плана на гр. София, с административен адрес: ул. „Богатица“ № 16
ПИ с идентификатор 68134.4081.2009 по КК, с площ от 2 650 кв.м, а по ПУП ПИ пл.№ 2009, за който е отреден в съсобственост УПИ I-1978,2009, кв.6А, по плана на гр. София, м."Къро", НПЗ"Изток", АЧОС № 2074/13.11.2014г. /стар АЧОС № 884/2002 г./
173/412 идеални части от УПИ V-8, 9, целият с площ от 412 кв.м., кв. 255, м. "Центъра", с административен адрес: гр. София, ул. "Княз Борис I" № 91
1/3 идеални части от ПИ № 97, целият с площ от 300 кв.м. и ПИ пл. № 96, с площ от 348 кв.м., за които е отреден УПИ IV - 96, 97, кв. 272а, м. „Лозенец I – част, по плана на гр. София, с местонахождение: ъгъла на „Вискяр планина“ и ул. „Тодор Ночев“
ПИ с пл.№ 104, заедно с находящата се върху него сграда, съставляващ ½ идеални части от УПИ VIII-104,105, кв.275, м."Лозенец- I част", целият с площ от 665 кв.м, заедно със западната половина от къщата-близнак, ул."Вискяр планина" № 11, АОС № 4590"
Сграда, съставляваща ПИ пл. № 593, със застроена площ 801 кв.м, намираща се в УПИ IV-"за център здраве и красота" /стар пол. 1/, кв.1 /стар кв.187а/, м. "Южен парк - II част", гр. София, ул. "Петко Каравелов" №1А, АОС №315/1997 г.

8. Извършване на продажби на собствени на дружеството имоти чрез търг с явно наддаване, с цел набиране на средства за осъществяване на инвестиционната политика на дружеството. Очакван приход: 3 800 000 – 4 200 000 лв.:

<b>Собствени имоти за продажба</b>
Имот с идентификатор 68134.107.81 по кадастрална карта на гр. София, район "Средец", с площ 490 кв.м, съставляващ ПИ № 5, с площ по скица от 496,68 кв.м, находящ се в УПИ IV, кв.10, м."Трета извънградска част", с административен адрес: гр. София, ул. "Янтра" № 14
ПИ № 11, с площ по скица и АОС от 254.20 кв.м и ПИ № 10, с площ по скица и АОС от 200 кв.м, за които е отреден УПИ IV-10,11, кв.234, м."Пробив бул. "Пенчо Славейков", с административен адрес: гр. София, район „Възраждане“, бул."Инж. Ив. Иванов" № 23-25
Имот с идентификатор 68134.4338.189 с площ 820 кв.м по кадастрална карта на гр. София, район "Овча купел", съставляващ УПИ VIII-189, с площ по АОС от 815 кв.м, кв. 42, м."Овча купел", с административен адрес: гр. София, ул. "Боряна" № 17
Имот с идентификатор 68134.1931.10 с площ от 1026 кв.м по кадастрална карта на гр. София, район "Витоша", съставляващ УПИ V-10, с площ по АОС от 1041 кв.м, кв.218, м."Павлово - Бъкстон", с административен адрес: гр. София, ул. "Народен певец" № 6
Имот с идентификатор 68134.1892.961 с площ 381 кв.м по кадастрална карта на гр. София, район "Витоша", съставляващ УПИ XXIV-СГНС, с площ по АОС от 400 кв.м, кв.78, м."Княжево", с административен адрес: гр. София, ул. "Къпина"
УПИ VI-409, с площ по АОС от 367 кв.м, кв.272а, м."Лозенец-I ч.", с административен адрес: гр. София, район „Лозенец“, ул. "Вискяр планина" № 3
УПИ III-411, с площ по АОС от 360 кв.м, кв. 272а, м."Лозенец-I ч.", с административен адрес: гр. София, район "Лозенец", ул. "Вискяр планина" № 7
УПИ VI-101, с площ по АОС от 450 кв.м, кв.17, м.НПЗ "Хладилника - Витоша" част юг, находящ се в гр. София, район "Лозенец", ул. "Сребърна"
ПИ № 1264 с площ по скица от 3 455 кв.м, включен в УПИ I, кв.93, м."Хр. Смирненски - Слатина", находящ се в гр. София, район "Слатина", между ул. "Мирково", ул. "Гео Милев" и ул. "Иван Димитров-Куклата"

9. Увеличаване броя на имотите на дружеството, чрез застрояване на собствени терени:

<b>Терени за реализиране на строителство</b>
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.
Терен с площ 1760 кв.м., съставляващ парцел II-105,105а,108,109, кв. 116, м. "Овча Купел", АОС № 525/99г.

10. Провеждане на конкурси за предоставяне право на строеж срещу обезщетение, върху собствени на дружеството терени:

<b>Терени за предоставяне право на строеж срещу обезщетение</b>
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.

УПИ I-549, кв.14 и УПИ III-3511, 3513, кв.14А, м.“Бул.Ал.Малинов“, район „Младост“

11. С цел по-ефективното управление да се предприемат стъпки по придобиване на земята за имоти, в които „Софийски имоти“ ЕАД има собственост само върху постройката:

За закупуване на земята с цел окрупняване на собственост
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.
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.

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. Изграждане на система за видеонаблюдение на територията на „Парк Възраждане“. Прогнозен разход: 150 000 лв.
3. Поставяне на преместваеми обекти, съгл. одобрена схема, на територията на „Парк Възраждане“. Прогнозен разход: 90 000 лв.
4. Извършване на ремонт и преустройство на имот 482кв.м. собственост на дружеството, находящ се на ул.Гурко №12, ет.4, с цел повишаване на търговската стойност на имота. Прогнозен разход: 180 000 лв.
5. Инвестиция в проектиране и строителство на сгради със смесено предназначение, върху собствени на дружеството терени, което да се изпълни последователно в зависимост от наличния финансов ресурс. Прогнозен разход: 6 600 000 лв.
6. 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.
7. 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.
8. Придобиване на земята, за имоти за които дружеството притежава сграден фонд, но не е собственик на земята. Прогнозен разход: 210 000 лв.
9. 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.

10. Изпълнение на СМР в имоти, собственост на дружеството, предвид състоянието им, в изпълнение на изискванията на Закона за енергетиката, Закона за енергийната ефективност, Закона за разделното събиране на отпадъци и др. Прогнозен разход: 40 000 лв.

#### IX. ДОПУСКАНИЯ

Предвижданията за бъдещата дейност на „Софийски имоти“ ЕАД се базират на макроикономически допускания, както и на допускания, свързани с ценообразуването, дейността, инвестициите, 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, обезпечаващи 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

СПРАВКА

Относно: очаквани приходи и разходи през финансовата 2016 год.

хил.лв.

Показатели		2016г.	2015г.
Разходи за оперативна дейност в т.ч.:		<b>3679</b>	<b>2855</b>
Постоянни разходи	Амортизации	264	237
	Човешки ресурси	895	895
	Данъци и такси	288	288
Променливи разходи	Материали	166	165
	Външни услуги	564	468
	Обезценки	50	419
	Други	1452	383
Финансови разходи		<b>63</b>	<b>364</b>
<b>Общо разходи</b>		<b>2452</b>	<b>3219</b>
Приходи от оперативна дейност в т.ч.:		<b>6179</b>	<b>4120</b>
	Приходи от услуги	2362	2339
	Други приходи	3817	1781
Финансови приходи		<b>10</b>	<b>775</b>
Извънредни приходи		-	<b>4</b>
<b>Общо приходи</b>		<b>6189</b>	<b>4899</b>

СПРАВКА

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

Описание	Финансов ресурс	Ориентировъчна пазарна стойност на терена	Планирани инвестиционни разходи	Прогнозна пазарна стойност на актива след инвестицията	Очаквано увеличение на приходите на годишна база
Налични средства	1 780 000	-	-	-	-
Очакван приход от сделки на разпореждане	8 000 000	-	-	-	-
Довършване изграждането на „Парк Възраждане“ – Етап III (ресторант)	-	-	587 049	587 049	60 000
Изграждане на система за видеонаблюдение на територията на „Парк Възраждане“.	-	-	150 000	150 000	-
Поставяне на преместваеми обекти, съгл. одобрена схема, на територията на „Парк възраждане“	-	-	90 000	90 000	33 600
Извършване на ремонт и преустройство на имот /офисен етаж/ 482кв.м. собственост на дружеството, находящ се на ул.Гурко №12, ет.4	-	-	180 000	180 000	58 000
Ремонт и въвеждане в експлоатация по предназначение на бивша ученическа почивна база „Щъркелово гнездо“	-	-	180 000	180 000	46 000
Ремонт и въвеждане в експлоатация по предназначение на бивша ученическа почивна база „Катерина“, гр.Балчик	-	-	35 000	35 000	12 000
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.	-	1 007 000	3 500 000	5 806 000	354 000
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.	-	345 000	3 100 000	4 800 000	218 000
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.	-	-	80 000	130 000	8 000
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.	-	-	130 000	180 000	6 000
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.	-	1 449 000	обезщетение	1 830 000	83 000
Предоставяне право на строеж върху УПИ I-549, кв.14 и УПИ III-3511, 3513, кв.14А, м. "Бул.Ал.Малинов", район „Младост“	-	3 566 520	обезщетение	4 140 000	290 000
<b>ОБЩО:</b>	<b>9 780 000</b>	<b>6 367 520</b>	<b>8 032 049</b>	<b>18 108 049</b>	<b>1 168 600</b>

ПРЕДСЕДАТЕЛ

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/