



„ПАЗАРИ ИЗТОК” ЕАД



София – 1111, ул. ”Сирак Скитник” № 9,
Пазар „Ситняково”, тел./факс: 02/8705054
www.pazariiztok.com; e-mail: office@pazariiztok.com

БИЗНЕС ПЛАН

за

**Развитие на “ПАЗАРИ ИЗТОК” ЕАД
през 2019 г.**

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

/Даниела Стойнева/

гр. София
Март 2019 г.

Съдържание

I. Увод

II. Представяне на дружеството

1. Правен статут

2. Дейност

3. Пазари

III. Перспективи за развитие на дружеството в през 2019 г.

1. Визия

2. Инвестиционна стратегия

3. Инвестиционни проекти

4. Прогноза за финансов резултат

IV. Бъдещи проекти и възможности за развитие.

V. Заключение

I. Увод

Настоящият бизнес план за развитие на „Пазари Изток“ ЕАД през 2019 г. *представя визията на Ръководството* за развитие на дружеството в краткосрочен план от три години.

В настоящата презентация е представена текущата дейност на „Пазари Изток“ ЕАД, *анализирано е финансовото състояние* на дружеството за предходния тригодишен период, като са изведени основните тенденции и изменения във финансовите показатели на дружеството. На база очертаните тенденции във финансовото представяне е *разработена и представена стратегия* за бъдещото развитие на дружеството.

Настоящият бизнес план за развитие на „Пазари Изток“ ЕАД през 2019 г. представя изготвената от Ръководството *инвестиционна програма* за разглеждания тригодишен период, като подробно са изложени *инвестиционните проекти*, които се предлага да се предприемат и са анализирани ефектите, които тяхната реализация би постигнала в икономически, социален, репутационен и т.н. план.

В заключение са разгледани и бъдещи проекти и възможности за развитие на „Пазари Изток“ ЕАД, в контекста на краткосрочната визия и перспективи за развитие на дружеството.

II. Представяне на дружеството

1. Правен статут

„Пазари Изток“ ЕАД е търговско дружество с едноличен собственик – СТОЛИЧНА ОБЩИНА. Дружеството е създадено през 2005 г., когато „Пазари Слатина“ ЕАД и „Студентски Пазар“ ЕАД биват преобразувани, чрез вливането им в „Пазари Витоша“ ЕАД, като наименованието на „Пазари Витоша“ ЕАД е променено на „Пазари Изток“ ЕАД.

„Пазари Изток“ ЕАД е регистрирано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията с ЕИК 130138766 и със седалище и адрес на управление: гр. София, община Столична, район Слатина, ул. „Сирак Скитник“ № 9, Пазар Ситняково.

Дружеството е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите, състоящ се от трима членове и се представлява и управлява от Изпълнителен директор.

2. Дейност

"Пазари Изток" ЕАД е общинско дружество с предмет на дейност: **стопанисване, поддържане и отдаване под наем** на открити и закрити търговски площи и съоръжения, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона. Основните направления в дейността на дружеството са:

- ✓ Създаване и поддържане на база данни за всички обекти, терени и маси за сергийна търговия по пазарни площадки, схеми за разположението им, както и информация по сключените договори за наем и др.;

- ✓ Създаване на условия за **изграждане на нова и стопанисване на съществуващата материална база** на пазарните площадки. Възлагане проектирането и изграждането на нови и стопанисването на съществуващи обекти с търговско или обслужващо предназначение;

- ✓ **Извършване на благоустройствени и ремонтни работи** на

търговските съоръжения и на общите площи на организирания пазари;

✓ Осъществяване на ежедневен контрол върху дейността на лицата, които извършват търговска и обслужваща дейност на територията на пазарите. Осъществяване на периодичен контрол за правилното стопанисване на отдадените под наем обекти, терени и маси за сергийна търговия и прилежащите към тях терени;

✓ Определяне на реда, охраната на пазара и неговото почистване и координиране на цялостната дейност на територията на пазара и др.

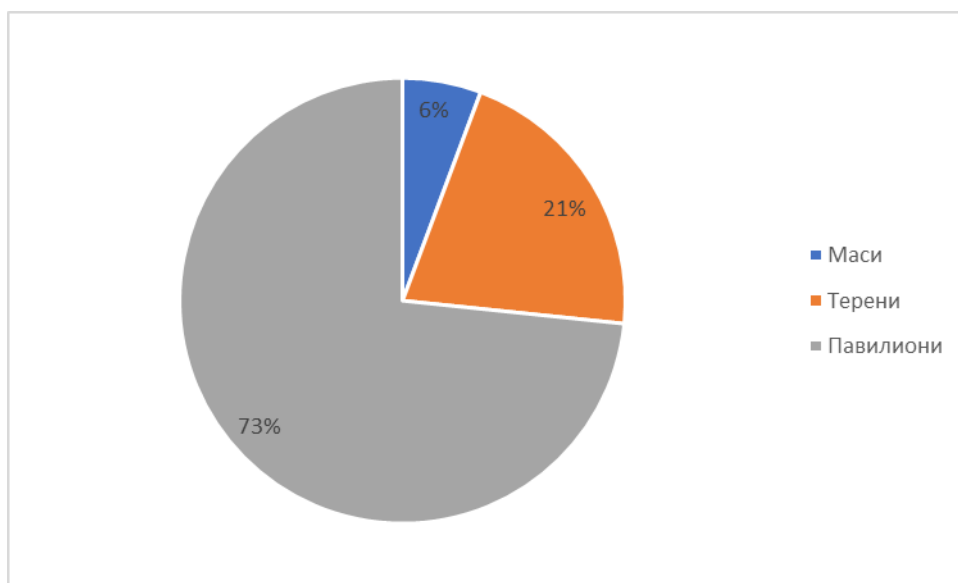
3. Пазари

Дружеството стопанисва и управлява следните 13 общински пазари, находящи се на територията на гр. София:

1. Пазар „Ситняково”, район „Слатина”, ул. „Сирак Скитник” № 9;
2. Пазар „Слатина”, район „Слатина”, ул. „Слатинска” и ул. „Ген. Георги Тановски”;
3. Пазар „Римска стена” /Стара стена/, район „Лозенец”, ул. „Стара стена”;
4. Пазар „Търговски комплекс – подход към ТУ”, пред подхода за Технически университет, район „Студентски”, ул. „Проф. Брадистилов”;
5. Пазар „Студентски град пред бл. 58”, район „Студентски”;
6. Пазар „Сребърна”, район „Лозенец”, ул. „Сребърна”;
7. Пазар „Звездица”, район „Витоша”, ул. „Звездица” и бул. „Цар Борис III”;
8. Пазар „Павлово”, р-н „Витоша”, ул. „Ал. Пушкин” и бул. „Цар Борис III”;
9. Пазар „Драгалевци”, район „Витоша”, ул. „Папрат”;
10. Пазар „Симеоново”, р-н „Витоша”, ул. „Китка” и ул. „Симеоновско шосе”;
11. Пазар „Бъкстон”, район „Витоша” на ул. „Братя Бъкстон”;
12. Пазар „Вихрен”, район „Витоша”, ул. „Вихрен” № 20;
13. Пазар „Париж” - специализиран за художествени произведения и антиквариат, ул. „Париж” /за художествени произведения/ и градинка „Гена Димитрова” /за антикварни стоки/.

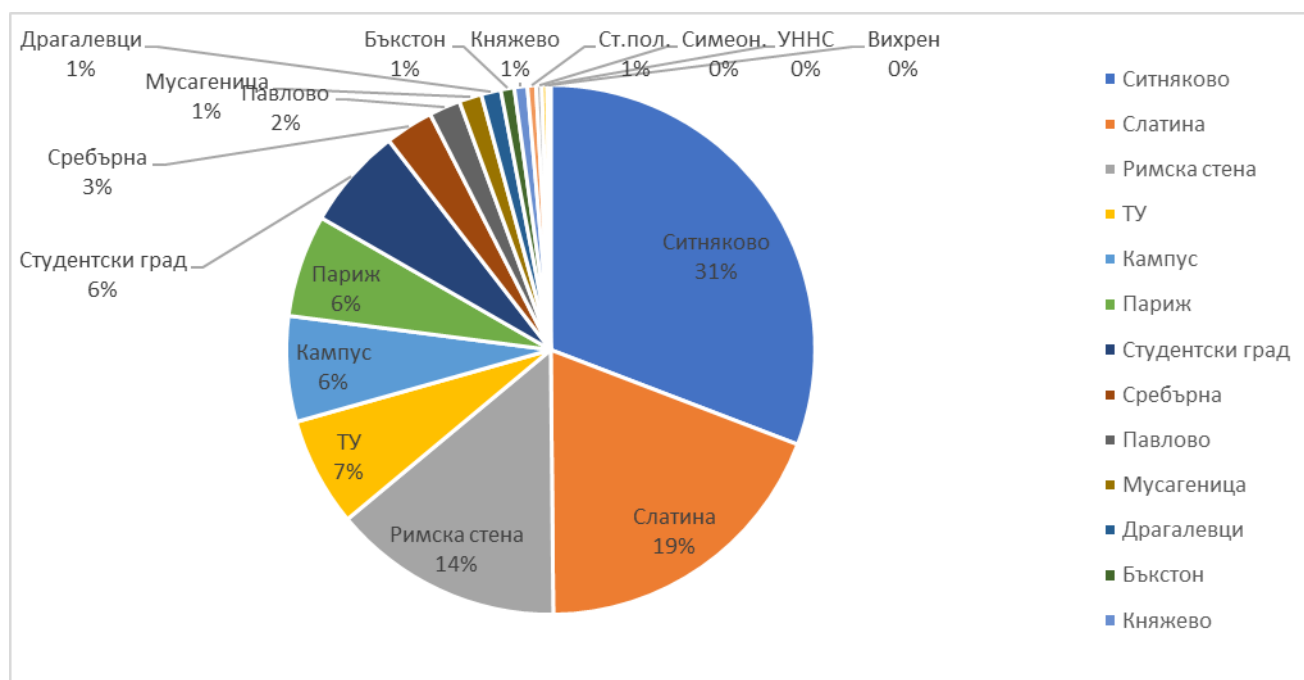
I. Финансово състояние на дружеството в периода 2016 г. – 2018 г.

„Пазари Изток“ ЕАД генерира приходи от основна дейност, а именно: стопанисване, поддържане и отдаване под наем на открити и закрити търговски площи и съоръжения. Към 31.12.2018 г. отчетените нетни приходи от отдаване под наем на маси, терени, павилиони, други помещения, паркинг и ежедневни продажби възлизат на общо 1,410 хил. лв., от които отдадените **павилиони осигуряват над 73%**, терените ~ 21%, масите ~ 6%.



Допълнително, дружеството отчита средно около 249 хил. лв. на година други оперативни приходи, в т.ч. от неустойки по договори, конкурсна документация, право на ползване, отрицателна търговска репутация и др.

На графиката по-долу е представено процентното разпределение на **приходите от наеми по пазари за 2018 г.:**



Видно от обобщените данни, **основен генератор на приходи е Пазар „Ситняково“** с 31% дял (или над 430 хил. лв. годишни приходи от продажби), а заедно със **следващите два ключови пазара – „Слатина“ и „Римска стена“**, трите пазара осигуряват над 64% от приходите на дружеството за 2018 г.

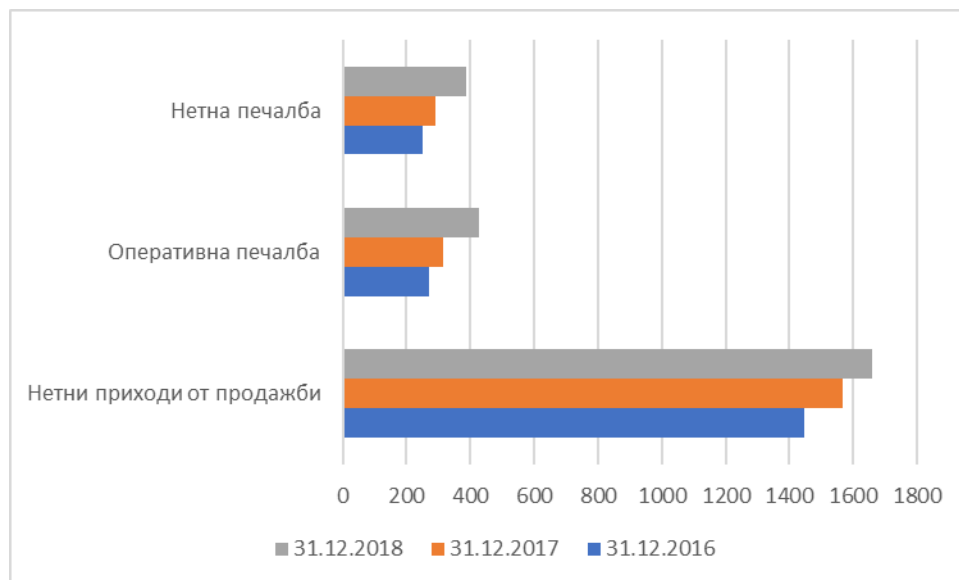
В таблицата по-долу са представени данни за реализираните от „Пазари Изток“ ЕАД приходи от продажби за последните три години, както и за отчетената от дружеството печалба за същия период:

ПАЗАРИ ИЗТОК ЕАД			
Показател/Период	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Нетни приходи от продажби	1445	1566	1660
Изменение		8%	6%
Оперативна печалба	272	316	428
Изменение		14%	26%
Счетоводна печалба	275	316	427
Изменение		13%	26%
Нетна печалба	249	289	387
Изменение		14%	25%

Видно от финансовите данни през разглеждания тригодишен период се наблюдава **тенденция в увеличаване на приходите на дружеството**, което рефлектира в увеличаване на **генерираната от него печалба**. Дружеството работи при среден марж на оперативната печалба от ~ 20% и постига среден

нетен марж от ~ 20% за разглеждания период.

На графиката по-долу е представена тенденцията през последните три години в генерираните от дружеството приходи, респективно отчетената оперативна и нетна печалба в хил. лв:



През анализирания тригодишен период е прилагана стратегия на реинвестиране на определена част от отчетената от дружеството печалба в инвестиционни проекти, които са довели до видими резултати в отчетните стойности. Респективно, една част от тази печалба е разпределена като дивидент към едноличния собственик на капитала – Столична община.

ПАЗАРИ ИЗТОК ЕАД			Хил. лв.
Показател/Период	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Нетна печалба	249	289	387
Разпределен дивидент от печалбата за предходната година към собственика - Столична община	124	*	*
% Разпределена печалба като дивидент	50%	*	*
Реинвестирана в дружеството печалба	*	*	289
% Реинвестирана в дружеството печалба	*	*	66%

Ръководството на „Пазари Изток“ ЕАД е идентифицирало и следи описаните по-горе тенденции, а именно:

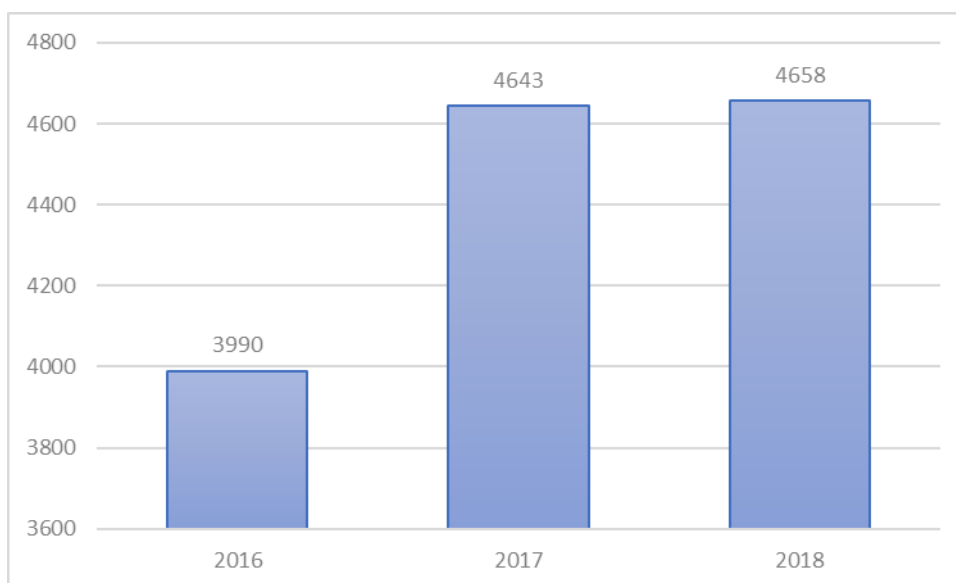
- ✓ *увеличение в приходите*
- ✓ *увеличение в печалбата*
- ✓ *разпределяне на част от печалбата под формата на дивидент*
- ✓ *реинвестирането на част от печалбата* в подобряване качеството на дълготрайните материални активи

и счита, че продължаването на стратегията в инвестиране в нови проекти и подобряване на материалната база, което е разработило в настоящия бизнес план ще доведе до ***подобряване на представянето на дружеството през 2019 г.***

Следва да се отчете фактът, че в случай че не се пристъпи към нови инвестиции и подобряване на материалната база, което би довело до подобряване качеството на предлаганите услуги, а от там и до повишаване на търговския оборот и генерираните печалби, може да се очаква трендът на печалбата да остане статичен, което респективно ***ще рефлектира в намалени приходи, печалба и размер на разпределяния дивидент в абсолютна стойност.***

По отношение на структурата на активите и пасивите, следва да се отбележи следното:

- ✓ Дълготрайните материални активи, които са основен генератор на приходи за дружеството формират около 65% от сумата на активите й. Същите се увеличават през разглеждания период, както следва:



Увеличените стойности на ДМА през 2017 г. са в резултат на извършената реконструкция на инвестиционен имот – пазар при бл. 58 в Студентски град, а за 2018 г. са в резултат на изграждането на 8 броя преместваеми обекти тип павилиони на пазар Сребърна.

Собственият капитал към 31.12.2018 г. възлиза на над 6 млн. лв. и осигурява висок коефициент на финансова автономност ~ 18,65.

В обобщение на изложеното, дружеството е финансово автономно и е в състояние, при одобрение на предлаганите инвестиционни проекти, подробно описани по-долу, да ползва натрупаната печалба, заедно с тази от 2018 г. и очакваната от 2019 г. за осъществяване на инвестициите, без да се налага да ползва външно финансиране под формата на банкови кредити, които биха увеличили финансовата тежест върху него и допълнително намалили нетната му печалба в периода на погасяване на задълженията.

III. Перспективи за развитие на дружеството в през 2019 г.

➤ 1. Визия

Ръководството на „Пазари Изток“ ЕАД продължава да развива приетата **визия**, относно стопанисваните от дружеството пазари, съгласно която:

✓ **Всеки новоизграден и/или обновен пазар** следва да бъде със **съвременен облик, модерна визия**, отговарящ на всички нормативни изисквания, **с много зеленина и свободни пространства за организиране**

и провеждане на социални и културни събития.

✓ Стопанисваните от дружеството ***павилиони*** следва да бъдат ***модерни, еднотипно изглеждащи, климатизирани, преместваеми конструкции.***

По този начин се цели намаляване на себестойността на един павилион, възможност за бързо преместване, в зависимост от търсенето и заетостта на отделните пазари, стопанисвани от дружеството, постигане на високо ниво на разпознаваемост и положителен маркетингов ефект.

✓ ***Възприемане на пазарните пространства не само в контекста на място, на което се осъществява търговска дейност,*** но и като място за отдих, срещи, провеждане на ***социални и културни мероприятия*** като Фермерски базари - на Био и Еко продукти и храни, Коледни базари, Тематични базари – базар на меда и пчелните продукти, Великденски базари, Базар на изкуствата, Изложби на открито и т.н.

✓ Всеки новоизграден и/или обновен пазар следва да бъде с изградена ***система за видеонаблюдение.*** Видеонаблюдението се осъществява централизирано в общ пункт за видео наблюдение. По този начин се увеличава съществено нивото на сигурност, не само от гледна точка на стопанисване на обектите на дружеството, но и от социална гледна точка – повишаване на нивото на сигурност в района на съответните пазари.

➤ **2. Инвестиционна стратегия**

Ръководството на дружеството е разработило инвестиционна стратегия, която включва инвестиции в няколко направления:

- **Инвестиции в изграждане на пазар „Еко пазар“**
- **Инвестиции в Пазар „Ситняково“ – сектор плодове и зеленчуци**
- **Инвестиции в Пазар „Слатина“ – основен ремонт на базар Слатина**

С цел запазване на конкурентоспособността на дружеството, в изложените по-долу инвестиционни проекти не е заложено увеличаване на наемните нива, спрямо текущите, въпреки подобряване на материалната база. Целта е да се

осигури приемливо ниво на заетост, при обновени пазарни площадки, без това да рефлектира в увеличаване на наемите и оттегляне на контрагенти и потребители.

➤ 3. Инвестиционни проекти

3.1. Инвестиции в пазар „Еко пазар“

- **Вид инвестиция:** изграждане на 10 павилиона, кафе-сладкарница, детска площадка и зелена площ.
- **Прогнозна стойност на инвестицията:** около 350 000 лв. без ДДС.
- **Прогнозен срок за осъществяване на инвестицията:** до 31.12.2019 г.
- **Текущо състояние на терен** – върху имотът няма изградени обекти.
- **Осъществяване на инвестицията:**

Предвижда се изграждането на 10 павилиона от безвредни за околната среда материали, като преобладаващи ще бъдат зелените пространства, заети от цветя, дръвчета и друга растителност. Изграждането им ще е в съответствие с Наредба за преместваемите обекти, за рекламните, информационните и монументално-декоративните елементи и за рекламната дейност на територията на Столична община.

Икономически ефект:

През първите 12 месеца след осъществяването на проекта се очаква да се договори отдаването на 70% от павилионите. През следващите 12 - 24 месеца се очаква да се увеличи заетостта до 90%. Предвид изложените допускания се очаква инвестицията да бъде изплатена в рамките на ~ 5 години, след което да започнат да се генерират нетни приходи от около 62 хил. лв. годишно.

Социален ефект:

Реализирането на инвестицията ще допринесе за облагородяване на района, изразяващо се в изграждането на места за отдих, подходящи за майки с деца. Тъй като теренът се намира в близост до метростанция Г.М. Димитров, въпросните павилиони ще осигуряват лесен достъп на преминаващите пътници до необходимите хранителни продукти, услуги, бързооборотни стоки и хигиенни

материали и други. Изграждане на видеонаблюдение в района на пазара ще доведе до повишаване нивото на сигурност.

3.2. Инвестиции в Пазар „Слатина“ – обновяване на базар Слатина

- **Вид инвестиция:** Обновяване на базар, част от пазар Слатина
- **Прогнозна стойност на инвестицията:** около 50 000 лв. без ДДС.
- **Прогнозен срок за осъществяване на инвестицията:** до 31.12.2019 г.
- **Текущо състояние на Пазар „Слатина“**

В момента базарът намиращ се на пазар „Слатина“ е в незадоволителен търговски вид, не реализира добра заетост на търговските площи и има необходимост от основен ремонт. Ремонтът се налага, тъй като откън дограмата е стара и амортизирана, обшивката на козирките е корозирала, а покривът е с начален стадий на компрометиране на хидроизолацията. Вътре в базара електроинсталацията е остаряла, растерният таван е овехтял, а сервизните помещения са в крайно незадоволително хигиенно състояние.

➤ Осъществяване на инвестицията:

Основен ремонт на базар, подмяна на дограма, подмяна на ел инсталация, ремонт на растерен таван, ремонт на сервизни помещения, ремонт на покрив и подмяна на бордове на покрив.

➤ Очаквани ефекти от осъществяване на инвестицията:

Подобряване на облика на базара с цел на привличане на повече посетители и увеличаване на заетостта на търговските площи. Достигане до максималния потенциал на отдаване на магазините в базара, а именно 100 %. Тъй като базарът се намира в центъра на пазар „Слатина“ неговото обновяване ще подобри и цялостното представяне на пазара.

3.3. Инвестиции в Пазар „Ситняково“ – сектор плодове и зеленчуци

- **Вид инвестиция:** Изграждане на стена от триплекс в „Зеленчуков сектор“ на пазар Ситняково на челната страна откъм бул. Шипченски проход.

- **Прогнозна стойност на инвестицията:** около 15 000 лв. без ДДС.
- **Прогнозен срок за осъществяване на инвестицията:** до 01.09.2019 г.
- **Текущо състояние на Пазар „Ситняково“** – Зеленчуков сектор

На лицето на пазара /от към бул. Шипченски проход/ има поставен отдавна рекламен винил, който е твърде малък и изсветлял от слънцето, овехтял и несъответства на обновения облик на пазар Ситняково.

- **Очаквани ефекти от осъществяване на инвестицията:**

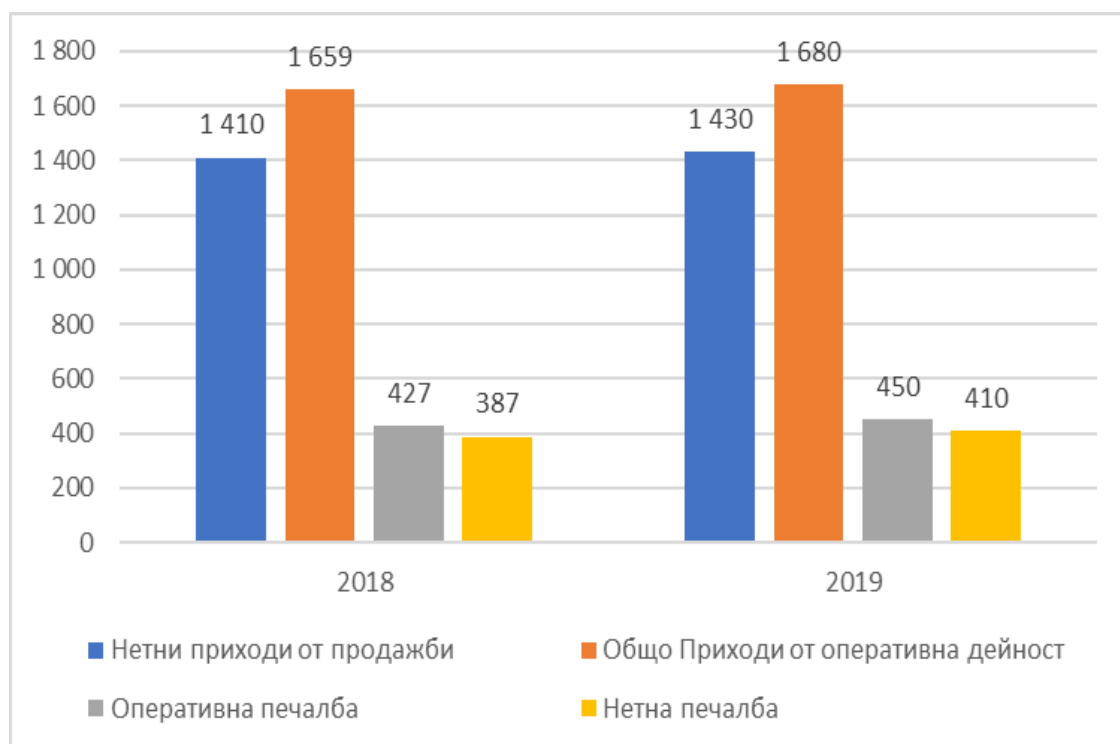
Изграждане на стена от триплекс в „Зеленчуков сектор“ на пазар Ситняково на челната страна откъм бул. Шипченски проход ще допринесе за по – добрата визия на пазар „Ситняково“, както и за подобряване на изгледа в заобикалящата ни градска среда. След изграждането на стената наемателите и посетителите в сектора ще се чувстват по – комфортно през зимните месеци, тъй като тя ще осигури място, защитено от вятър и неблагоприятните зимни условия. Не на последно място, върху нея ще могат да бъдат поставяни рекламни материали/елементи с цел популяризиране дейността на „Пазари Изток“ ЕАД, както и привличане на потенциални бъдещи наематели и клиенти на пазара.

4. Прогноза за финансов резултат

В резултат на успешното осъществяване на подробно представените по-горе инвестиционни проекти, може да се очаква следният ефект върху финансовото представяне на дружеството:

ПАЗАРИ ИЗТОК ЕАД		Хил. лв.
Показател\Период	2018	2019
Нетни приходи от продажби	1 410	1 430
Общо Приходи от оперативна дейност	1 659	1 680
Оперативна печалба	427	450
Нетна печалба	387	410

На графиката по-долу е представен очакваният тренд в приходите, оперативната и нетната печалба на компанията, в резултат от изпълнение на описаните инвестиционни проекти:



След изпълнение на инвестициите се наблюдава траен позитивен ефект върху финансовите показатели на дружеството.

IV. Бъдещи проекти и възможности за развитие.

В допълнение на изложената по-горе визия и краткосрочна инвестиционна програма на дружеството, Ръководството на „Пазари Изток“ ЕАД е идентифицирало и *следните възможности и проекти за бъдещо развитие на дружеството:*

- Възможността да се отдаде под наем *терен в район „Студентски“* (имот по АОС № 847/28.03.2016г. на район „Студентски“) предвиден за изграждане на павилиони, кафене, детска площадка, част за автокозметика, платен паркинг, с което

да се облагороди района;

- Възможността да се включи в капитала на „Пазари Изток“ ЕАД *сграда нахояща се в кв. Мусагеница.*
- Възможността върху три имота, собственост на дружеството, нахоящи се в район Лозенец и район Студентски, чието предназначение е жилищно строителство, да бъде учредено право на строеж срещу обезщетение, изразяващо се в предоставянето право на собственост на обекти в новопостроените сгради.

V. Заключение

В обобщение на всичко, изложено по-горе, Ръководството на „Пазари Изток“ ЕАД предлага *да бъде одобрен настоящият Бизнес план за развитие на дружеството за 2019 г.:*

- *Да бъдат извършени със собствени средства на „Пазари Изток“ ЕАД инвестиции в размер на 415 000 лв. без ДДС* за реализация на подробно описаните по-горе инвестиционни проекти;
- *Печалбата на дружеството за 2018г. и 2019г. да бъде реинвестирана* в него, с цел осъществяване на одобрените инвестиции и да не бъде разпределян дивидент за тези два периода към едноличния собственик на капитала Столична община;