

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ТРИНИТИ ПАРК СОФИЯ ЕАД ЗА 2022 ГОД.

Настоящият Доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството.

Във връзка с приключване на финансовата 2022 г. предоставяме на вниманието ви информация за финансовото и икономическото състояние на дружеството към 31.12.2022 г.

Финансовият отчет беше изготвен към 31.12.2022 г. и приключва с финансов резултат печалба в размер на 327 хил. лв.

I. Информация по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството

1. Обща информация за дружеството и дейността му през 2022г.

1.1. Дата на учредяване на дружеството и срок на съществуване

Тринити Парк София ЕАД е дружество, вписано в търговския регистър, с ЕИК: 175404926. Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Женева № 7.

Предмет на дейност на дружеството е покупка и продажба, маркетинг, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба и отдаване под наем на търговски площи.

1.2. Данни за членовете на управителните и на контролните органи

Тринити Парк София ЕАД е с капитал 50 966 000 (петдесет милиона деветстотин шестдесет и шест хиляди) лева, разпределен в 101 932 акции, с номинална стойност на всяка 500 (петстотин) лева. Едноличен собственика на капитала на дружеството е Тринити Кепитъл АД.

Собственици	към 31.12.2022		към 31.12.2021	
	Акции	% от капитала	Акции	% от капитала
Тринити Кепитъл АД	101 932	100		
Г-НЕДЕРЛАНДС - НИДЕРЛАНДИЯ			101 932	100

Тринити Парк София ЕАД се управлява от съвет на директорите:

- Стоян Николаев Колев
- Тринити Кепитъл АД
- Павлина Никифорова Чачева

Тринити Парк София ЕАД се представлява от изпълнителния директор Стоян Николаев Колев.

1.3. Общ преглед на дейността на дружеството през 2022 г.

Тринити Парк София ЕАД е реализирало следните приходи от дейността:

В хил. лв.

Приходи	2022	2021
Приходи от наем	1,251	1,105
Такса обслужване	173	111
Префактурирани разходи	671	-
Продажба на ДМА	1,267	-
Финансирания	14	-
Други разходи	-	39
Приходи от лихви	-	66
	3,376	1,321

Разходите за дейността, които са направени от Тринити Парк София ЕАД са както следва:

В хил. лв

Разходи	2022	2021
Разходи за суровини и материали	672	48
Разходи за външни услуги	634	248
Разходи за възнаграждения	173	65
Разходи за осигуровки	21	8
Разходи за амортизация и обезценка	390	411
Други разходи	1,349	92
Разходи от обезценка на финансови активи	1	305
Разходи за лихви	344	370
Общо:	3,584	1,547

Някои по-важни финансови показатели, които дават информация за 2022 година, и техните стойности, са както следва:

- **Коефициент на нетна рентабилност на продажбите (марж на нетната печалба)**
Нетен финансов резултат от продажби (печалба) – 326 935.90 лв./ Нетни приходи от продажби – 1 423 531.83 лв. = 0.23
- **Коефициент на рентабилност на собствения капитал**
Нетен финансов резултат от продажби (печалба) – 326 935.90 лв. / Собствен капитал – 37 421 510.53 лв. = 0.01
- **Ефективност на разходите**
Общо приходи 3 376 хил. лв. / Общо разходи – 3 584 хил. лв. = 0.94
- **Коефициент на обща ликвидност**

Текущи (краткотрайни) активи – 1 255 хил. лв. / Краткосрочни задължения – 354 хил. лв. = 3.55

- **ЕВІТ - Финансов резултат преди данъци, такси и лихви**

Финансов резултат – 327 хил. лв. + Разходи за данъци от печалбата – 0 хил. лв. + Разходите за лихви – 335 хил. лв. + Други данъци, алтернативни на корпоративния данък – (535) хил. лв. = 127 хил. лв.

- **ЕВІТDA - Финансов резултат преди данъци, такси, лихви и амортизации**

Финансов резултат – 327 хил. лв. + Разходи за данъци от печалбата – 0 хил. лв. + Разходите за лихви – 335 хил. лв. + Други данъци, алтернативни на корпоративния данък – (535) хил. лв. + Амортизации – 390 хил. лв. = 517 хил. лв.

ОПИСАНИЕ ДЕЙНОСТТА ЗА ГОДИНАТА

2. Важни събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на този доклад, които да променят финансовите отчети към 31.12.2022 г.

3. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Ръководството се стреми да ползва най-новите технологии, софтуер и ноу-хау в областта на инвестиционните решения.

Инвестира се в софтуерни решения доказали се с времето и в сферата си. През следващата година цел на ръководството е подобряването на модулите и системните решения.

Дружеството ползва консултации и ноу-хау от утвърдени експерти от страната и чужбина.

Дружеството съблюдава и прилага утвърдени стандарти и политики.

4. Наличие на клонове на дружеството

Тринити Парк София ЕАД няма регистрирани клонове.

5. Финансови инструменти

Дружеството не е издавало облигации, нито нови акции, в т.ч. и привилегировани след учредяването си. Към 31.12.2022 г. дружеството не е използвало финансови инструменти за хеджиране на финансовия, ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

6. Рискови фактори

Валутен риск

По своята същност валутният риск представлява рискът от покачване или понижаване на валутните курсове, водещи до увеличаване на разходите за услугите, които дружеството предоставя на пазара, което би повлияло отрицателно на крайния финансов резултат. Този риск би повлиял и на продажните цени, за които ще бъде нужно да се увеличат, което от своя страна може да отблъсне част от потенциалните клиенти.

Дружеството не е изложено на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута, доколкото операциите в чуждестранна валута – покупки или финансиране са в евро, а валутният курс лев-евро е фиксиран.

Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута. Компанията е подложена на риск от инфлация и с цел превенция следи стриктно разходите си.

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява рискът от неблагоприятна промяна на лихвените равнища, което рефлектира върху лихвените разходи от една страна и до възможни затруднения в кредитирането, от друга. Той е пряко свързан с инфлационните процеси. Дружеството притежава лихвени задължения и следователно е изложено на риск от увеличаването на лихвените проценти.

Цената на финансовите услуги запазва своето значение за дружеството. Разходите за кредити заемат висок относителен дял във финансовите разходи и влияят значително върху финансовия резултат.

Фирмен риск

Фирменият риск е свързан с характера на основната дейност на дружеството, с параметрите и организацията на работния процес, с обезпечеността с финансови резултати и с др. фактори. Влиянието на този риск върху дейността на дружеството зависи от професионалните качества на мениджмънта. За неговото минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешнофирмено планиране и прогнозиране, които ще осигурят възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Войната в Украйна, последствията върху бизнеса – няма последствия върху бизнеса на компанията.

7. Допълнителна информация

Информация по реда на чл. 187д и чл.247 от ТЗ за дружеството през 2022 г.

През 2022 г. не са изплащани възнаграждения на членовете на съвета на директорите.

Членовете на съвета на директорите не са придобивали и прехвърляли акции и облигации през годината.

Членовете на Съвета на директорите имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между членовете и разпоредбите, с които се представя право на управление на изпълнителните членове.

През 2022 не са сключвани договори по чл.240б от ТЗ.

Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

- **Стоян Николаев Колев**

Участие в управлението:

Управител на „БИ ДИ СИ“ ЕООД, ЕИК 175146504
Управител на „Шатрох“ ООД, ЕИК 205914051
Управител на „ТИ ЕС ИНВЕСТ КЪМПАНИ“ ООД, ЕИК 207459093
Управител на „Магнум България Гама“ ЕООД, ЕИК 175229291
Управител на „Ритейл парк Хасково“ ЕООД, ЕИК 206638353
Управител на „Ийст Мол“ ЕООД, ЕИК 207421559
Управител на „ЕС ЕСТЕЙТ“ ЕООД, ЕИК 207274380
Управител на „Джи Ай Ес Пропърти“ ООД, ЕИК 205550950
Управител на „ДИ АЙ УАЙ“ ООД, ЕИК 207449735
Управител на „ГМ резидънс“ ООД, ЕИК 206994143
Управител на „ВЛ Резидънс“ ЕООД, ЕИК 207005735
Управител на „ТРЕЙД ЦЕНТЪР ЯМБОЛ“ ООД, ЕИК 205355256
Управител на „СИЕН 23“ ЕООД, ЕИК 207043084
Управител на „БИЕН КОНСУЛТИНГ“ ЕООД, ЕИК 205020119
Изпълнителен член и член на съвета на директорите на „ИММО ТРЪСТ“ АД, ЕИК 207364453
Изпълнителен член и член на съвета на директорите на „Уест Мол“ АД, ЕИК 207366073
Изпълнителен член и член на съвета на директорите на „ТРИНИТИ ПАРК СОФИЯ“ ЕАД, ЕИК 175404926
Изпълнителен член и член на съвета на директорите на „ТРИНИТИ ПАРК ПЛОВДИВ“ ЕАД, ЕИК 206339949
Изпълнителен член и член на съвета на директорите на „ТРИНИТИ КЕПИТЪЛ“ АД, ЕИК 205573011
Изпълнителен член и член на съвета на директорите на „София Ийст Плаза“ ЕАД, ЕИК 204915454

Притежание на дялово участие /над 25%/:

Притежава 50% от капитала на „Джи Ай Ес Пропърти“ ООД, ЕИК 205550950
Притежава 33,33% от капитала на „Шатрох“ ООД, ЕИК 205914051
Притежава 100% от капитала на „ЕС ЕСТЕЙТ“ ЕООД, ЕИК 207274380
Притежава 100% от капитала на „СИЕН 23“ ЕООД, ЕИК 207043084
Притежава 100% от капитала на „БИЕН КОНСУЛТИНГ“ ЕООД, ЕИК 205020119

- **Павлина Никифорова Чачева**

Участие в управлението:

Член на съвета на директорите на „Уест Мол“ АД, ЕИК 207366073
Член на съвета на директорите на „ТРИНИТИ ПАРК СОФИЯ“ ЕАД, ЕИК 175404926
Член на съвета на директорите на „ТРИНИТИ ПАРК ПЛОВДИВ“ ЕАД, ЕИК 206339949

8. Вероятното бъдещо развитие на предприятието

Дружеството ще продължи икономическата си дейност, като целта на компанията е оптимизиране на бизнес процеси, оптимизиране на икономическите показатели, съобразно конкретната обстановка.

21 Август 2023 г.

Изпълнителен директор:
/Стоян Колев/