

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД, гр. София
01.01.2022 г. – 30.06.2022 г.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„Софийски имоти“ ЕАД е еднолично акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията с ЕИК 831835134, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Ген. Й. В. Гурко“ № 12, ет.6.

Регистрираният предмет на дейност е стопанисване и управление на движими и недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, инвестиционни проучвания и експертизи на инвестиционни проекти, участие в общински инвестиционни проекти, както и всяка друга дейност, свързана с изброените по-горе, която не е забранена от закон.

Едноличен акционер и собственик на капитала е Столична община.

„Софийски имоти“ ЕАД е с едностепенна система на управление. Органи на дружеството са:

1. Общото събрание на акционерите - Столичен общински съвет /СОС/;
2. Съветът на директорите /СД/.

С Решение № 22 по Протокол № 45 от 13.01.2022 г. на СОС, след утвърждаване на резултатите от проведен публичен подбор, за членове на Съвета на директорите са избрани:

Полина	Витанова
Димитър	Шивачев
Антония	Терзиева

На заседание на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД, проведено на 20.01.2022 г., за Председател на Съвета на директорите е избрана Полина Витанова, за Заместник Председател - Антония Терзиева, за Изпълнителен директор - Димитър Шивачев. Дружеството се представлява пред трети лица от Изпълнителния директор само съвместно с Председателя на СД. Решенията са вписани в ТР и РЮЛНЦ към АВ на 31.01.2022 г.

С Решение № 402 по Протокол № 36 от 22.07.2021 г. на Столичен общински съвет се намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД, с 42 000 (четиридесет и две хиляди) лева чрез обезсилване на 42 000 (четиридесет и две хиляди) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка и се утвърждава капитал в размер на 17 819 073,00 (седемнадесет милиона осемстотин и деветнадесет хиляди и седемдесет и три) лева разпределен в 17 819 073 (седемнадесет милиона осемстотин и деветнадесет хиляди и седемдесет и три) броя поименни акции, с номинална стойност 1 лев всяка. С последващо Решение № 698 по Протокол № 41 от 14.10.2021 г. на Столичния общински съвет се изменя и допълва горесцитираното решение от 22.07.2021 г., като се намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД, със 106 454 (сто и шест хиляди четиристотин петдесет и четири) лева чрез обезсилване на 106 454 (сто и шест хиляди четиристотин петдесет и четири) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка и се утвърждава капитал в размер

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 01.0.2022 г.-30.06.2022 г.

на 17 754 619 (седемнадесет милиона седемстотин петдесет и четири хиляди шестстотин и деветнадесет) лева разпределен в 17 754 619 (седемнадесет милиона седемстотин петдесет и четири хиляди шестстотин и деветнадесет) броя поименни акции, с номинална стойност 1 лев всяка. Решението е вписано на 22.02.2022г. в ТР и РЮЛНЦ към АВ,

Средносписъчният брой на наетите лица по трудово правоотношение в „Софийски имоти“ ЕАД през първо шестмесечие на 2022 г. е 46 човека.

Дружеството няма клонове за осъществяване на дейността си.

„Софийски имоти“ ЕАД притежава акции и дялове в други търговски дружества, както следва:

Търговско дружество	30.06.2022г.		31.12.2021г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
I. Дъщерни предприятия				
1. "Лабело" ЕООД	100	2151	100	2151
II. Асоциирани предприятия				
1. "Търговска верига София" АД	48.75	609	48.75	609
2. "Парк Мария Луиза" АД	41.96	2187	41.96	2187
3. „ПФК-Славия-1913“ АД	34.00	3281	34.00	3281
4. "София Сити Къмпани" АД	34.00	6256	34.00	6256
III. Инвестиции на разположение за продажба				
1. "Общинска банка" АД	2.867	1508	2.867	1508
2. "Холдинг Света София" АД	0.10	37	0.10	39
ОБЩО:		16029		16031

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ПАЗАРА.

Основната дейност на „Софийски имоти“ ЕАД съгласно устава е: управление и стопанисване на недвижими имоти, инвестиционни проучвания и експертизи на инвестиционни проекти, участие в общински инвестиционни проекти.

Развитието на дружеството е пряк резултат от политиките, програмите и решенията на едноличния собственик на капитала – Столична община. Вzetите решения от Столичен общински съвет обуславят характера и определят насоките на развитие на дейността на дружеството.

През първо шестмесечие на 2022 г. „Софийски имоти“ ЕАД е осъществявало следните дейности:

- отдаване под наем на недвижими имоти, собственост на дружеството или предоставени за стопанисване и управление от Столична община;
- продажба на следните услуги в областта на развлеченията и отдиха в Комплекс „Възраждане“: Закрит плувен басейн, сауна парк (парна баня, финландска и инфраред сауна), релакс зона с атриум, тангенторна вана,

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 01.01.2022 г.-30.06.2022 г.

солна стая, бистро, 5 външни басейна, 8 пързалки, външен бар и зона за шезлонги с чадъри и тенти.

- изпълняване на инвестиционни проекти и програми по възлагане от Столична община.

Растяща инфлация и неустойчива икономическа ситуация в глобален план определят икономическите процеси през първото полугодие на 2022г. При започнало бавно възстановяване на световната икономика от пандемията Covid -19, съпроводено с високи разходи за енергия, затруднения във веригите на доставка и силно нарастване на цените, инвазията на Руската федерация в Украйна усложни допълнително макроикономическата среда в света и особено в Европа.

Военен конфликт между Русия и Украйна

Военният конфликт между Русия и Украйна е особено значимо събитие, което води и ще води до множество политически, социални и икономически последици за целия свят. Ръководството внимателно наблюдава и анализира възможните ефекти върху бизнеса на дружеството и не очаква на настоящия етап значими преки и непреки рискове, свързани с трудовите ресурси и продажбите, които да повлияят в съществен аспект негативно върху финансовата стабилност на дружеството.

Върху регулярните приходи на търговското дружество оказват влияние стратегически и оперативни решения на Столичния общински съвет в качеството му на Общо събрание на „Софийски имоти“ ЕАД, като част от бързо ликвидните имоти на дружеството се включват в приватизационната програма на СОАПИ. Това води до нереализиране на прогнозираните приходи от наеми и/или продажбата на съответните имоти.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

1. Финансов резултат

Балансовата печалба на „Софийски имоти“ ЕАД за първо шестмесечие на 2022 г. е в размер на 517 хил. лв. и е формирана вследствие реализиране на следните приходи и разходи:

в хил. лв.

Показатели	01.01.2022г.-30.06.2022г..			01.01.2021г.-30.06.2021г.		
	Приходи	Разходи	Резултат	Приходи	Разходи	Резултат
1. От оперативна дейност	2 132	1 530	602	1 287	1 360	(73)
2. От финансова дейност	2	29	(27)	6	46	(40)
3. Финансов резултат			575			(113)
4. Разход за текущ данък			58			
5. Балансова печалба /загуба (3-4)			517			(113)

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 01.0.2022 г.-30.06.2022 г.

1.1. Приходи

В динамика приходите на „Софийски имоти“ ЕАД са следните:

Показатели	01.01.2022г.- 30.06.2022г		01.01.2021г.- 30.06.2021г		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	в %	отн. дял в%
I. Приходи от оперативна дейност:	2132	99.9	1287	99.5	845	65.7	0.4
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	1504	70.5	1221	94.4	283	23.2	-23.9
- приходи от наеми	1080	50.6	920	71.2	160	17.4	-20.6
- приходи от Комплекс „Възраждане“	421	19.7	290	22.4	131	45.2	-2.7
2. Други приходи, в т.ч.:	628	29.4	66	5.1	562	851.5	24.3
II. Финансови приходи	2	0.1	6	0.5	-4	-66.7	-0.4
Общо приходи	2134	100.0	1293	100.0	841	65.0	0.0

Продажбите на „Софийски имоти“ ЕАД са реализирани изцяло на вътрешния пазар. Общо приходите през първо шестмесечие на 2022 г. са с 65,0 % повече от 2021 г.

Анализът показва, че доходите от отдаване на имоти под наем са увеличени с 17,4% в сравнение с първо шестмесечие на предходната година. Върху нивото им продължават да оказват влияние решенията на Столичен общински съвет за временно освобождаване - изцяло или частично от задължението за заплащане на наем от лица, наематели на нежилищни имоти, собственост на или предоставени за управление на търговски дружества с общинско участие в капитала. На база на постъпилите документи от наематели, които са поискали да се възползват от облекчения ред: намалението на приходите от наем през отчетния период е в размер на 24 хил.лв.

Към 30.06.2022 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 174 бр. действащи договори за наем (31.12.2021 г.-156 бр.).

Приходи от наеми	1 080 хил.лв.	100,0%
-наем сгради	664 хил.лв.	61,5%
-наем земи	347 хил.лв.	32,1%
-паркови съоръжения	69 хил.лв.	6,4%

Приходите от комплекс „Възраждане“ бележат ръст от 41,7% спрямо съпоставимия период на 2021 г. Постоянно се търси оптимален баланс, в който да се подобрява финансовият резултат на комплекса, като същевременно се осигурява всичко необходимо за безопасността на посетителите и служителите, без да се нарушават предписанията от страна на СРЗИ.

Приходи от комплекс „Възраждане“	421 хил.лв.	100,0%
-закрит плувен басейн	283 хил.лв.	67,2%
-аквапарк	40 хил.лв.	9,5%
-сауна парк	88 хил.лв.	20,9%
-продажба на плувни аксесоари	10 хил.лв.	2,4%

Съществено увеличение имат други приходи, които през първото полугодие на 2022 г. са с 851,5% повече спрямо съпоставимия период на предходната година. В най-голяма

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 01.0.2022 г.-30.06.2022 г.

степен това е резултат на сключена извънсъдебна спогодба, в изпълнение на Решение № 310 по Протокол № 55 от 12.05.2022г. на Столичния общински съвет.

1.2. Разходи

Основните разходи на „Софийски имоти“ ЕАД са следните:

Показатели	01.01.2022г.- 30.06.2022г.		01.01.2021г.- 30.06.2021г.		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	в %	отн. дял в%
I. Разходи за оперативна дейност	1530	98.1	1360	96.7	170	12.5	1.4
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	453	29.1	357	25.4	96	26.9	3.7
<i>а) суровини и материали</i>	230	14.8	151	10.7	79	52.3	4.1
<i>б) външни услуги</i>	223	14.3	206	14.7	17	8.3	-0.4
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	593	38.0	611	43.5	-18	-2.9	-5.5
<i>а) разходи за възнаграждения</i>	499	32.0	511	36.3	-12	-2.3	-4.3
<i>б) разходи за осигуровки</i>	94	6.0	100	7.1	-6	-6.0	-1.1
3. Разходи за амортизация и обезценка	201	12.9	202	14.4	-1	-0.5	-1.5
4. Други разходи, в т.ч.:	283	18.2	190	13.5	93	48.9	4.7
- за данъци и такси	173	11.1	172	12.2	1	0.6	-1.1
- балансова стойност на продадените активи	8	0.5	4	0.3	4	100.0	0.2
II. Финансови разходи в т.ч.:	29	1.9	46	3.3	-17	-37.0	-1.4
Общо	1559	100.0	1406	100.0	153	10.9	0.0

Голяма част от разходите на дружеството са относително постоянни и се обуславят от неговата дейност. Такива са разходите, свързани с експлоатацията на материалните активи, за амортизации, за данъци и такси на недвижимите имоти, за ремонти, охрана. Това са разходи, които са необходими с оглед по-добро стопанисване и управление на имуществото на дружеството, като някои са задължителни и се извършват по предписание на нормативни актове.

През отчетния период общият размер на разходите е увеличен с 10,9% спрямо 2021г., което е следствие на инфлационните процеси в страната. Най-съществено е нарастването при следните разходи:

Разходи	2022 г.	2021 г.	изменение
- ел.енергия	90 хил.лв.	38 хил.лв.	52 хил.лв. (137%)
- топлинна енергия	53 хил.лв.	42 хил.лв.	11 хил.лв. (26%)
- малоценни активи	15 хил.лв.	7 хил.лв.	8 хил.лв. (114%)
- оценки	16 хил.лв.	9 хил.лв.	7 хил.лв. (78%)

2. Финансово състояние

2.1. Структура на пасива на баланса:

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	30.06.2022 г.		31.12.2021 г. г.		Изменение		
	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	в %	На отн. дял %
А. Собствен капитал	80954	90.9	80555	90.7	399	0.5	0.2
I. Записан капитал	17755	19.9	17861	20.1	-106	-0.6	-0.2
II. Резерв от последващи оценки	9640	10.8	9652	10.9	-12	-0.1	-0.1
III. Резерви	16885	19.0	16895	19.0	-10	-0.1	0.0
IV. Неразпределена печалба от минали години	36157	40.6	35185	39.6	972	2.8	1.0
V. Текуща печалба	517	0.6	962	1.1	-445	-46.3	-0.5
Б. Провизии и сходни задължения	1901	2.1	1901	2.1	0	0.0	0.0
В. Задължения, в т.ч.:	6146	6.9	6286	7.1	-140	-2.2	-0.2
-до 1 година	1362	1.5	1280	1.4	82	6.4	0.1
-над 1 година	4784	5.4	5006	5.6	-222	-4.4	-0.2
Г. Приходи за бъдещи периоди	33	0.0	24	0.0	9	37.5	0.0
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	89034	100.0	88766	100.0	268	0.3	0.0

Анализът показва, че измененията в структурата на актива на баланса са несъществени.

2.2. Структурата на актива на баланса:

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	30.06.2022 г.		31.12.2021 г. г.		Изменение		
	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	в %	На отн. дял %
А. Нетекущи активи	84030	94.4	84306	95.0	-276	-0.3	-0.6
I. Нематериални активи	16	0.0	18	0.0	-2	-11.1	0.0
II. Дълготрайни материални активи	43449	48.8	43721	49.3	-272	-0.6	-0.5
III. Дългосрочни финансови активи	40565	45.6	40567	45.7	-2	0.0	-0.1
Б. Текущи активи	4985	5.6	4444	5.0	541	12.2	0.6
I. Материални запаси	11	0.0	10	0.0	1	10.0	0.0
II. Вземания	1564	1.8	1449	1.6	115	7.9	0.2
III. Парични средства	3410	3.8	2985	3.4	425	14.2	0.4
В. Разходи за бъдещи периоди	19	0.0	16	0.0	3	18.8	0.0
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	89034	100.0	88766	100.0	268	0.3	0.0

Няма съществени изменения в структурата на активите на дружеството.

3. Изпълнение към 30.06.2022 г. на показателите, заложи в бизнес-плана на „Софийски имоти“ ЕАД

Показатели		Текущи резултати към 30.06.2022г.	Бизнес -план към 31.12.2022 г.	Изпълнение на бизнес - плана към 30.06.2022г.	
		в хил.лв	в хил.лв	в хил лв	%
Разходи за оперативна дейност в т.ч.:		1530	3153	-1623	49
Постоянни разходи	Амортизации	201	397	-196	51
	Човешки ресурси	593	1230	-637	48
	Данъци и такси	173	345	-172	50
Променливи разходи	Материали	230	408	-178	56
	Външни услуги	223	493	-270	45
	Други	110	280	-170	39
Финансови разходи		29	60	-31	48
Общо разходи		1559	3213	-1654	49
Приходи от оперативна дейност в т.ч.:		2132	3343	-1211	64
	Продажба на стоки	10	18	-8	56
	Приходи от услуги	1494	3218	-1724	46
	Други приходи	628	107	521	587
Финансови приходи		2	-	2	
Общо приходи		2134	3343	-1209	64

Към 30.06.2022 г. по-голямата част от показателите показват планово изпълнение на бизнес-плана. Изключение правят другите приходи, във връзка с отчетените резултати в изпълнение на Решение № 310 по Протокол № 55 от 12.05.2022г. на СОС

4. Други резултати от дейността на дружеството.

4.1. От „Софийски имоти“ ЕАД са предприети следните действия в изпълнение на решения на Столичния общински съвет:

4.1.1. С Решение № 402 по Протокол № 36 от 22.07.2021 г. на Столичен общински съвет се намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД, със стойността на три поземлени имота в кв.11а, м.„Манастирски ливади и е утвърден актуализиран устав на дружеството, касаещ промяната в капитала в съответствие с взетото решение. с цел изграждане на детска градина. С Решение № 698 по Протокол № 41 от 14.10.2021 г. на СОС се изменя и допълва горесцитираното решение. Решенията са обявени на 08.11.2021 г. в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията. След изтичане на срока по чл.150 ал.2 от ТЗ намалението на капитала на дружеството е вписано на 22.02.2022 г. в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията.

4.1.2. С Решение № 453 по Протокол № 36 от 22.07.2021 г. на Столичен общински съвет е дадено съгласие „Софийски имоти“ ЕАД да осъществи дейности по реализирането на Многоетажен паркинг в Район „Надежда“, върху УПИ II, кв.77, м. „Надежда 16“, район „Надежда“, гр.София по действащ ПУП, собственост на дружеството, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1386.966 с площ 5 766 кв.м., отразен в КККР на гр.София, одобрени със Заповед №РД-18-48/12.10.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК. В тази връзка е дадено съгласие дружеството да разходва собствени средства в размер до 238 000.00 лв без ДДС за изготвяне на работни

инвестиционни проекти. В изпълнение на решението е обявена процедура по ЗОП за избор на изпълнител. Обявлението за поръчката е публикувано на интернет страницата на Централизираната автоматизирана информационна система „Електронни обществени поръчки“ (ЦАИС-ЕОП) с Уникален номер на поръчката: 02885-2021-0004. Публикувано е в профила на купувача Решение за определяне на изпълнител № СИ-ОП-03-004/10.02.2022 г., което не е обжалвано и е влязло в сила. Подписан е Договор № Д-ОП-001/23.03.2022 г. с избрания участник. Изпълнителят е изготвил работния инвестиционен проект, който е предаден и приет от Възложителя.

4.1.3. Относно избор на членове на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД е взето Решение № 22 по Протокол № 45 от 13.01.2022 г. на Столичния общински съвет. В изпълнение на решението, новият състав на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД е вписан в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията на 31.01.2022 г.

4.1.4. Решение № 39 по Протокол № 45 от 13.01.2022 г. на Столичния общински съвет за утвърждаване на актуализиран устав на „Софийски имоти“ ЕАД, относно съвместно представителство на дружеството от изпълнителния член и председателя на Съвета на директорите, което е допълнено и изменено с Решение № 111 по Протокол № 48 от 24.02.2022 г. на Столичния общински съвет. Двете решения за промяна на устава на дружеството са надлежно вписани в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията.

4.1.5. С Решение № 157 по Протокол № 49/10.03.2022 г. на Столичния общински съвет се дава съгласие на „Софийски имоти“ ЕАД да сключи договор за заем за послужване върху магазин №1 с идентификатор 68134 306.403.1.57, застроена площ 182,29 кв.м., находящ се на първи и полуетаж, състоящ се от едно помещение, тоалетна с площ 3,02 кв.м., находяща се на първи етаж на кота +0.00 м. и обслужващо складово помещение с площ 15,05 кв.м., находящо се на полуетаж на кота +1,15 м. в средноетажна жилищна сграда с подземни гаражи с адрес: гр.София, Район „Възраждане“, ул. „Царибродска“ № 136-142, със „Сдружение на украинските организации в България Мати Украйна“. В изпълнение на т.2 от горесцитираното решение е подписан договор рег.№ Д-01-005/14.03.2022 г.

4.1.6. В изпълнение на Решение № 310 по Протокол № 55/12.05.2022 г. на СОС „Софийски имоти“ ЕАД е сключило нотариален акт за спогодба относно право на собственост върху недвижим имот вписан в АВ с № 300, т.VII, д.№ 29948, вх.рег.№ 39524/02.06.2022 г.

4.1.7. С Решение № 336 по Протокол № 55/12.05.2022 г. на СОС е дадено съгласие да се открие процедура по увеличаване на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД, чрез издаване на нови акции за извършване на непарична вноска на право на собственост върху недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ: поземлен имот с идентификатор 68134.4089.5697, с площ 221 кв.м., предишен идентификатор 68134.4089.88, съгласно скица № 15-256387-11.03.2022 г. на СГКК - гр София. По повод депозирано от „Софийски имоти“ ЕАД искане за изготвяне на оценителска експертиза по реда на чл.72, ал.2 от Търговския закон за определяне стойността на апортната вноска, са назначени три вещи лица с Акт за назначаване на вещи лица № 20220701122703/04.07.2022 г. на Агенция по вписванията. Изготвената тройна оценителска експертиза на определените от Агенция по вписванията три вещи лица е изпратена по компетентност на СОС за вземане на последващо решение за увеличаване на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД.

4.1.8. С Решение № 359 по Протокол № 56 от 26.05.2022 г. на СОС е дадено съгласие „Софийски имоти“ ЕАД да разходва собствени средства и/или паричен заем за осъществяване на СМР дейности, във връзка с реализиране и въвеждане в експлоатация на Многоетажен паркинг в район „Надежда“ върху УПИ II, кв.77, м.„Надежда 16“. В тази връзка, с решение № F248229/07.07.2022 г. е открита процедура за възлагане на

обществена поръчка с предмет: „Изпълнение на строително-монтажни работи по изграждане на многоетажен паркинг, находящ се на ул. „Кирил Дрангов“, район „Надежда“, гр.София“ по реда на чл.18, ал.1, т.12 от ЗОП (публично състезание). Системен номер на процедурата в ЦАИС ЕОП – 02885-2022-0003. Срокът за получаване на оферти по конкретната обществена поръчка е 23.59 ч. на 28.07.2022 г.

4.1.9.Решение № 404 по Протокол № 57/09.06.2022 г. на СОС за сключване на нов договор за заем за послужване върху магазин №1 с идентификатор 68134.306.403.1.57, застроена площ 182,29 кв.м., находящ се на първи и полуетаж, състоящ се от едно помещение, тоалетна с площ 3,02 кв.м., находяща се на първи етаж на кота +0.00 м. и обслужващо складово помещение с площ 15,05 кв.м., находящо се на полуетаж на кота +1,15 м. в средноетажна жилищна сграда с подземни гаражи с адрес: гр.София, Район „Възраждане“, ул. „Царибродска“ № 136-142, със „Сдружение на украинските организации в България Мати Украйна“. В изпълнение на т.2 от горесцитираното решение е сключен договор за заем за послужване рег.№ Д-01-022-А/13.06.2022 г.

4.1.10.В изпълнение на Решение № 445 по Протокол № 58/23.06.2022 г. на СОС, са изготвени протоколи за предаване за управление и стопанисване на поземлените имоти, изброени в решението, на кмета на Район "Младост"-СО и кмета на Район "Подуяне"-СО. Предстои да се подпишат двустранните приемо-предавателни протоколи от представители на Район "Младост"-СО и Район "Подуяне"-СО.

4.1.11.С Решение № 446 по Протокол № 58/23.06.2022 г. на СОС е дадено съгласие за преобразуване на Лабело" ЕООД и „Заводпроект“ ЕООД, чрез вливане по реда на Търговския закон в „Софийски имоти“ ЕАД. Изпратено е Уведомление до НАП по чл.77 от ДОПК и Уведомление до КЗК по чл.79 във вр. с чл.22 от ЗЗК. Предстои да се подготви договор за преобразуване на „Лабело" ЕООД и „Заводпроект“ ЕООД, чрез вливане по реда на чл.262 от ТЗ в „Софийски имоти“ ЕАД, да се изготви доклад до Столичен общински съвет за одобрение на договора и за вземане на решение за финализиране на процедурата в ТР на АВ.

4.2.Относно залегналата за изпълнение задача в бизнес-плана на дружеството за повишаване на ръста от приходите от оперативна дейност, чрез увеличаване на средната наемна цена, през отчетния период са проведени конкурси по реда на Наредбата за реда за учредяване и упражняване на правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, за избор на наематели на собствени и стопанисвани от дружеството имоти, за срок от 3 години.

5. Съдебна защита на интересите на „Софийски имоти“ ЕАД

По всички съдебни производства със страна „Софийски имоти“ ЕАД са се изпълнявали процесуални действия, водила се е кореспонденция и са се подготвяли правни консултации по защита на собствеността и нейното управление. По специфични казуси предприеманите действия са се координирали със Столична община и НАГ-СО.

През периода 01.01.2022 г.– 30.06.2022 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 104 бр. производства, от които:

Гражданскоправни съдебни производства:

- 1.С вещноправен характер – 11 бр., от които:
 - с висящо производство – 10 бр.;
 - приключили с влязъл в сила съдебен акт – 1 бр.
- 2.С облигационен характер – 23 бр., от които:
 - приключили с влязъл в сила съдебен акт – 1 бр.
 - с висящо производство – 20 бр.
 - спряно производство – 1 бр.
 - прекратено производство – 1 бр.

3. Исково производство за възстановяване на нарушено владение – 1 бр. /висящо/

4. Искове производства за освобождаване на имот – 1 бр.

Административноправни съдебни производства – 2 бр. с висящо производство.

Заповедни производства – 11 бр., от които 8 бр. с издаден изпълнителен лист.

Изпълнителни дела – 55 бр.

6. Дейност по управление на собствеността, подобряване организацията и контрола на работата на „Софийски имоти“ ЕАД.

В технологичен порядък са изпълнявани ремонтни дейности, свързани с поддръжката на обекти, с оглед нормалното им функциониране, като текущи ремонти, отстраняване на аварии, влагане на средства за извършване на подобрения и др.

В дружеството се осъществява текущ мониторинг на плащанията от клиенти, с цел своевременно установяване на просрочени задължения. При така създадената организация се свеждат до минимум натрупването на дължими плащания към дружеството и се предотвратява в голяма степен образуването на съдебни производства спрямо неизправни контрагенти. Осъществяват се периодично огледи на имоти за констатиране на състоянието им, като по този начин се ограничава възможността от неправомерното им завземане и ползване от самонастанили се лица.

Ежемесечно са извършвани анализи за по-добра пазарна реализация на имоти, собственост на дружеството за определяне на обекти с добър инвестиционен потенциал. По отношение на тези недвижими имоти са проведени процедури по организиране на конкурси за отдаване под наем на трети лица, по реда на приетата от СОС Наредба за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала.

Изготвяни са експертни оценки за определяне на справедливи пазарни стойности на продажни или наемни цени на недвижими имоти, за нуждите на дружеството.

Текущо се извършват процедури пред АГКК за изменение на влезлите в сила кадастрални карти и кадастрални регистри при констатиране на погрешно отразяване на квадратурите и данните за собствеността на имотите на дружеството.

Дружеството активно подпомага изпълнението на ГОПП от СОАПИ за продажба на имоти, обособени части на „Софийски имоти“ ЕАД, чрез събиране на документи за изготвяне на правни анализи на имоти, предмет на бъдещи приватизационни сделки.

През първо полугодие на 2022 г. в дружеството се е осъществявал регулярен мониторинг на работата на дъщерното дружество „Лабело“ ЕООД и „Заводпроект“ ЕООД.

IV. СТОПАНСКИ ЦЕЛИ

Мениджърският екип ще продължи да работи за подобряване на финансово-икономическите показатели, но като се имат предвид високото ниво на относително постоянните и неизбежни разходи и решенията на СОС за продажба на част от инвестиционните имоти на дружеството, ще е трудно да достигне висок финансов резултат от основна дейност. Въпреки съществуващите проблеми и трудности, ръководството си е поставило за цел да увеличи нивото на приходите от оперативна дейност чрез:

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 01.0.2022 г.-30.06.2022 г.

1. Увеличаване на средната наемна цена, посредством провеждане на интензивна политика за организиране на конкурси за наем въз основа на актуални пазарни наемни цени;

2. Ефективна политика по събираемост на дължими наеми;

3. 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;

4. 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;

5. Допълнително оптимизиране на постоянните разходи на дружеството, чрез освобождаване от остарели активи с високи оперативни разходи;

Едновременно с изложените по горе цели, ръководството счита, че трябва да бъде стимулирана инвестиционната активност на дружеството. За целта се предлага и през 2022 г. да продължи :

1. 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.

2. Реализиране на конкурсни процедури за учредяване право на строеж срещу обезщетение, върху собствени на дружеството терени, с цел увеличаване на отдаваемия сграден фонд. съответно приходите на дружеството, съотв. увеличаване на стойността на активите на дружеството.

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

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

V. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РИСКА

Финансовите рискове текущо се наблюдават, анализират и прогнозират с цел минимизиране на негативните влияния. Управлението на финансовите рискове се извършва текущо от ръководството на дружеството, което е приело и прилага адекватни принципи и подходи за общото управление на финансовия риск и управлението на отделните специфични рискове.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с вземания от клиенти, депозирани на средства и други. Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, индивидуално и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки в български лева и не е изложено на риск, произтичащ от промени на валутните курсове.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промени в лихвения процент по привлечените средства по Договор за финансиране на допустим проект № 19F-021565/14.05.2019 г. вследствие на промени в референтния лихвен процент на „ОББ“ АД

Ликвиден риск

Дружеството внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност, както и плащанията по погасителния план на дългосрочното си финансово задължение. Извършват се ежемесечни анализи за поддържане на достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност.

Ценови риск

Ценовите нива на предлаганите от дружеството стоки и услуги се определят след провеждане на търг или на конкурс при условията и по реда на Наредба за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, като базовите цени са определени от независими сертифицирани оценители. Договорените наемни цени се актуализират съобразно индекса за годишна инфлация на Националния статистически институт, поради което ценовия риск се определя като нисък.

VI. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЕКОЛОГИЧНИТЕ, СОЦИАЛНИТЕ И АНТИКОРУПЦИОННИТЕ ВЪПРОСИ

1. Политика по отношение на екологичните въпроси.

Дейността на дружеството не оказва пряко въздействие върху околната среда и нейното замърсяване. Ръководството оценява важността на запазването на екологичния баланс и следи за спазването на национално признатите стандарти за опазване на околната среда.

2. Политики по отношение на социалните въпроси и въпроси, свързани със служителите.

В дружеството се съблюдават следните принципи, гарантиращи:

-равнопоставеност и зачитане на човешките права, чрез спазване на конституцията и законите на страната и в частност на всички нормативни актове, касаещи трудово-правните отношения;

Провежда се политика за равнопоставено третиране на мъжете и жените при назначаването им на отговорни ръководни позиции в структурните звена на дружеството и балансирано представителство на мъжете и жените в процеса на вземане на решения.

-здравето и безопасността на труда, чрез осигуряване на здравословни условия за труд и поддържане на висока степен на контрол на безопасността при работа;

Работниците и служителите се запознати чрез инструктажи и обучения с работните правила за безопасни и здравословни условия на труд. Преките ръководители контролират спазването на работните правила. На работниците и служителите, за които е необходимо се осигурява работно облекло и лични предпазни средства. Дружеството има сключен договор със Служба по трудова медицина, с която съвместно се изготвят всички необходими документи за оценка на работната среда и се следи периодично спазването на изискванията по ЗБУТ.

-кадрово обезпечаване с квалифициран персонал;

Създадени са условия за обучения, повишаване на квалификацията и професионално израстване. Работниците и служителите участват в различни обучения при промяна на нормативни актове и установените процедури, касаещи пряко тяхната работа. Целта е опресняване на знанията, повишаване на тяхната квалификация и усъвършенстване на уменията им за повишаване на ефективността при изпълнение на служебните им задължения.

3. Политика по въпросите свързани с борбата с корупцията и подкупите

Ръководството на „Софийски имоти“ ЕАД се противопоставя на всички форми на корупция, като форма на злоупотреба с власт за лична изгода. Спазването на антикорупционна политика в дружеството гарантира недопускане на служителите да бъдат поставяни във финансова зависимост или в друга обвързаност от външни лица или организации, които могат да повлияят на изпълнението на служебните им задължения.

4. Задачите с постоянен характер са:

-Засилване на контролните процедури по отношение спазване на въведените правила;

-Усъвършенстване на вътрешните правилници и подобряване организацията на работата;

-Повишаване на квалификацията и въвеждане на системи за по-добра мотивация на персонала.

VII. УЧАСТИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ В ДРУГИ ДРУЖЕСТВА

Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници:

Антония Терзиева е съдружник с 5 % участие в Катек" ООД, ЕИК 160040566

Антония Терзиева е съдружник с 24 % участие в „Боб–Тони“ ООД, ЕИК 120550045

Димитър Шивачев не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Полина Витанова не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество:

Членовете на Съвета на директорите не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

Участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Членовете на Съвета на директорите не участват в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

VIII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Няма събития, възникнали между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му, които да влияят на информацията представена в този финансов отчет, и които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания за периода, приключваща на 30 юни 2022 година.

IX. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Дружеството не инвестира в научна и изследователска дейност. На този етап не е планирано заделяне на ресурси за подобни дейности.

X. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Софийски имоти" ЕАД не притежава и не използва в дейността си финансови инструменти за хеджиране.

XI. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ ЧЛ.32, АЛ.1, Т.2 НА НАРЕДБА 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружеството, като цяло и промените, настъпили през отчетния период:

Информацията е представена в раздел III от настоящия доклад

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/ потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с дружеството:

Информацията е представена в раздел III от настоящия доклад

3. Информация за сключени съществени сделки:

Продажби на стойност над 5% от общия размер на приходите:

- услуга по спогодба в изпълнение на Решение № 310 по Протокол № 55 от 12.05.2022г. на СОС – 570 хил. лв.

4. Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 01.0.2022 г.-30.06.2022 г.

сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на дружеството:

Свързани лица са: едноличният собственик на капитала - Столична община, 100% дъщерно дружество „Лабело“ ЕООД, „Заводпроект“ ЕООД /100% собственост на „Лабело“ЕООД/, асоциираните дружества и ключовия управленски персонал, посочени в раздел I.

През първо шестмесечие на 2022 г. са извършени следните сделки със свързани лица, като не са прилагани специални условия:

хил.лв.

Взаимоотношения със свързани лица	Стойност на сделката	Неуредени разчети-балансова стойност
1. Продажба на услуги, в т.ч.:	105	76
- по договори със „Заводпроект“ ЕООД	8	-
- по договори за наем със Столична община	97	76
2.Вземания от Столична община:		46
- Начислен данък дивидент за извършено дарение в полза на едноличния собственик. за сметка на неразпределената печалба		46

5.Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през отчетния период:

През отчетния период няма настъпили събития и показатели с необичаен за дружеството характер, които имат съществено влияние върху дейността му.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за дружеството и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние дружеството:

Няма данни за такива сделки.

7. Информация за дялови участия на дружеството, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране:

Информацията е представена в раздел I от настоящия доклад.

8. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения:

- Договор № 19F-021565/14.05.2019 г. за финансиране на допустим проект „Парк „Възраждане“ – Етап IV – изграждане на парк и термо - минерален развлекателно –

рекреационен комплекс“, сключен между „Софийски имоти“ ЕАД и „Обединена българска банка“ АД („ОББ“ АД), действаща от свое име, но за сметка на ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“(ФУГ), „ОББ“ АД и „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД. („ФУГР“ ЕАД), чрез отпускане на инвестиционен кредит в размер на 5 300 хил.лв. Договорът е с три годишен гратисен период и към 31.12.2021 г. задължението, което подлежи на връщане през следващите 12 месеца е 442 хил. лв. За обезпечаване на предоставеното финансиране е учредена ипотека върху недвижими имоти на дружеството.

9. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати:

„Софийски имоти“ ЕАД не е предоставяло заеми.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период:

През отчетния период няма извършена емисия на ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

В бизнес-план за развитието на „Софийски имоти“ ЕАД за 2022 г. е планирана балансова печалба за 2022 г. в размер на 117 хил.лв. Реализираната печалба към 30.06.2022 г. е с 342 % по -голяма.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им:

„Софийски имоти“ ЕАД обслужва всички задължения към търговски контрагенти и финансови предприятия в предвидените от закона срокове, така че няма евентуални заплахи, за които да се предвиждат мерки за отстраняването им.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност:

Дружеството има достатъчно възможности за реализация на инвестиционните си намерения чрез собствени средства и заемен капитал, продажба на недвижими имоти и др.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на дружеството и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството:

Няма настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на дружеството и на неговата икономическа група.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете:

Вътрешният контрол е определен като цялостен процес, интегриран в дейността на дружеството, осъществяван от Съвета на директорите, от ръководството и от служителите.

В дружеството е изграден адекватен и ефективен вътрешен контрол като непрекъснат процес, интегриран във всички дейности и процеси на компанията и гарантира:

- съответствие със законодателството
- съответствие с вътрешните актове и договорите;
- надеждност и всеобхватност на финансовата и оперативна информация;
- икономичност, ефективност и ефикасност на дейностите;
- опазване на активите и информацията

Всяко лице в дружеството носи определена отговорност по отношение на вътрешния контрол. Цялостната отговорност за вътрешния контрол се носи от Ръководството.

Ключова е ролята и на ръководителите от всички управленски нива - началници на отдели, ръководители на сектори, тъй като съобразно функциите си и йерархията в дружеството, те управляват ръководените от тях звена и организират вътрешния контрол в тях. Те носят пряка отговорност за всички дейности и процеси, както и за създаването и поддържането на системите за вътрешен контрол в поверените им звена и се отчитат пред горестоящия ръководител.

Установени са вътрешни правила и норми и налагане на ценностите за почтеност и етично поведение, поет е ангажимент за компетентност за всяко работно място с изискване за специфични за длъжността познания и умения, разработени са и са внедрени вътрешни правила и наредби, създадена е адекватна организационна структура, осигуряваща разделение на отговорностите, йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване. Следва се последователна политика на делегиране на правомощия и отговорности и политика на управление на човешките ресурси.

Процесът на предприятието за оценка на риска обхваща следните етапи:

- идентифициране на рисковете
- анализ и оценка на рисковете
- определяне на реакция
- мониторинг и проследяване на процеса

Рисковете, имащи отношение към надеждното финансово отчитане, включват външни и вътрешни събития, сделки и обстоятелства, които могат да възникнат и да се отразят негативно върху способността на предприятието да инициира, регистрира, обработва и отчита финансовите данни. Ръководството прилага консервативен и критичен подход при идентифициране на бизнес рисковете, съществени за изготвянето на финансов отчет в съответствие с приложимата за предприятието обща рамка за финансово отчитане, оценява тяхното значение, оценява вероятността от тяхното възникване и взема решения за това как да отговори на тези рискове и как да ги управлява и как да оценява съответно резултатите.

В дружеството функционират следните контролни механизми:

- превантивни - предназначени да попречат на възникването на нежелани събития;
- разкриващи - чрез които се установяват възникнали вече нежелани събития;
- коригиращи - предназначени за поправяне на последиците от настъпили нежелани събития.

Контролни дейности, гарантиращи ефективното функциониране на вътрешния контрол:

- **Процедури за разрешаване** - с тях се регулира процесът на вземане на решения и те са съобразени с организационната и управленска структура
- **Процедури за одобрение** - те регулират утвърждаването (заверката) на трансакции, данни или документи, с което действие се приключват или валидизират процеси, действия, предложения и/или последици от тях.
- **Процедури за оторизиране** - те регулират извършването на операции, дейности и т.н. само от определени лица, които действат в рамките на своите правомощия.
- **Разделяне на отговорностите и задълженията** - това е принцип, който цели да се минимизират рисковете от грешки, нередности и нарушения, и тяхното неразкриване.
- **Система на двоен подпис** - това е процедура, която предвижда поемането на всяко финансово задължение и извършването на плащане да се извършва след задължително полагане на два подписа.
- **Предварителен контрол за законосъобразност** - това е превантивна контролна дейност, която се извършва непосредствено преди поемане на задължение от страна на ръководството.
- **Процедури за пълно, вярно, точно и своевременно отчитане на всички операции** – включва използването на стандартизирани документи, специфични за дейността на дружеството, утвърден график за документооборота, своевременно и точно отчитане на стопанските операции, разработени са и са утвърдени адекватни счетоводни политики, прилагане на адекватни приблизителни оценки на база исторически опит и със съдействието на вътрешни и външни експертни лица, равнение, анализ и контрол по изпълнението.
- **Физически контроли** – осигуряват физическото опазване на активите, вкл. предпазни мерки, наличие на одобрения за достъп до компютърни програми и файлове с данни, периодично преброяване и сравняване със сумите, отразени в контролните документи.
- **Процедури по обработка на информацията** – внедрена е автоматизирана обработка на данните, използваните приложни програми се актуализират и усъвършенстват регулярно, извършват се проверки на математическата точност на записите, поддържане, преглед, анализ и равнение на сметки и оборотни ведомости, преглед на автоматизираните контроли чрез преглед на входящи и изходящи данни.
- **Процедури по наблюдение** - това са процедури, които включват оперативен контрол върху ежедневната работа, преценка на ръководството дали контролите работят ефективно, както това е предвидено и дали следва да бъдат модифицирани по подходящ начин, за да отразят промените в условията
- **Прегледи на изпълнението и резултатите от дейността** - тези контролни дейности включват прегледи и анализи на реалните резултати спрямо бюджети, прогнози и резултати от предходни периоди; обвързването на различни групи от данни – оперативни или финансови – едни с други, заедно с анализи на взаимовръзки и проучвателни и корективни мерки; сравнение на вътрешни данни с външни източници на информация; преглед на резултати от работата по функции или по дейности.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 01.0.2022 г.-30.06.2022 г.

- **Антикорупционни процедури** - те регламентират сигнализирането, проверката, разкриването и докладването на слабости, пропуски и нарушения, които създават предпоставки за корупция, измами и нередности.
- **Процедури по архивиране и съхраняване на информацията** - съгласно нормативните изисквания и специфичните потребности на дружеството
- **Правила за спазване на личната почтеност и професионална етика** - те съдържат механизъм за санкциониране на служителите в случай на нарушение на етичните ценности и професионалното поведение съгласно действащото трудово законодателство.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетния период:

Информацията е представена в раздел I от настоящия доклад.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетния период, изплатени от дружеството и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на дружеството или произтичат от разпределение на печалбата:

Възнагражденията на ключовия управленски персонал на „Софийски имоти“ ЕАД и неговите дъщерни дружества през първо шестмесечие на 2022 г. включват следните разходи:

№	Ключов управленски персонал	Разходи в хил.лв.
I	Възнаграждения по договори за управление	82
-	„Софийски имоти“ ЕАД	
1	Димитър Шивачев	32
2	Полина Витанова	22
3	Антония Терзиева	19
4	Анастас Тодоров	3
-	Дъщерни дружества	
1	Яна Лазарова	6
II	Разходи за социални осигуровки	12
	Общо краткосрочни възнаграждения	94

18. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери:

Няма информация за такива договорености.

19. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на дружеството по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно:

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 01.01.2022 г.-30.06.2022 г.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни дела, касаещи вземания или задълженията, които заедно или поотделно възлизат на най-малко 10% от собствения му капитал.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвяне на финансовия отчет към 30.06.2022 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Дата: 27.07.2022 г.

ДИМИТЪР ШИВАЧЕВ
Изпълнителен директор
„Софийски имоти“ ЕАД



ПЕТЯ МАРКОВА
Гл.счетоводител

ПОЛИНА ВИТАНОВА
Председател на СД
„Софийски имоти“ ЕАД

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
(наименование на дружеството)

01.01.2022 г. - 30.06.2022 г.

(отчетен период - I-во трим. I-во шестмесечие, деветмесечие)

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

АКТИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил.лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
А. Записан, но невнесен капитал	01000		
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи			
I. Нематериални активи			
Продукти от развойна дейност	02110		
Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	02120	16	18
Търговска репутация	02130		
Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане	02140		
в т. ч. предоставени аванси	02141		
Активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	02150		
Общо за група I	02100	16	18
II. Дълготрайни материални активи			
Земи и сгради	02210	31 689	31 966
Земи	02211	18 910	19 116
Сгради	02212	12 779	12 850
Машини, производствено оборудване и апаратура	02220	225	233
Съоръжения и други	02230	10 005	10 121
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	02240	1 530	1 401
в т. ч. предоставени аванси	02241	3	3
Активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	02250		
Общо за група II	02200	43 449	43 721
III. Дългосрочни финансови активи			
Акции и дялове в предприятия от група	02310	2 151	2 151
в т. ч. в нефинансови предприятия, вкл. централни управления	02311		
Предоставени заеми на предприятия от група	02320		
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	02330	12 333	12 333
в т. ч. в нефинансови предприятия, вкл. централни управления	02331		
Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия	02340		
Дългосрочни инвестиции	02350	26 081	26 083
в това число:			
Дългови ценни книжа (облигации)	02351		
Капиталови ценни книжа (акции и дялове)	02352	1 545	1 547
Инвестиционни имоти	02353	24 536	24 536
Активи (инвестиционни имоти) с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	02354		
Други заеми	02360		
Изкупени собствени акции	02370		
Общо за група III	02300	40 565	40 567
IV. Отсрочени данъци	02400		
Общо за раздел Б	02000	84 030	84 306

АКТИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил.лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
В. Текущи (краткотрайни) активи			
I. Материални запаси			
Суровини и материали	03110	7	7
Незавършено производство	03120		
в т. ч. млади животни и животни за угояване и разплод	03121		
Продукция и стоки	03130	4	3
Продукция	03131		
Стоки	03132	4	3
Предоставени аванси	03140		
Общо за група I	03100	11	10
II. Вземания			
Вземания от клиенти и доставчици	03210	543	409
в т.ч. над 1 година	03211		
Вземания от предприятия от група	03220		
в т.ч. над 1 година	03221		
Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия	03230		
в т.ч. над 1 година	03231		
Други вземания	03240	1 021	1 040
в т.ч. над 1 година	03241		
Общо за група II	03200	1 564	1 449
III. Инвестиции			
Акции и дялове в предприятия от група	03310		
Изкупени собствени акции	03320		
Други инвестиции	03330		
в това число:			
Дългови ценни книжа (облигации)	03331		
Капиталови ценни книжа (акции и дялове)	03332		
Общо за група III	03300	0	0
IV. Парични средства			
Касови наличности и сметки в страната	03410	3 410	2 985
Касови наличности в лева	03411	15	5
Касови наличности във валута (левава равностойност)	03412		
Разплащателни сметки	03413	3 395	2 980
Блокирани парични средства	03414		
Парични еквиваленти	03415		
Касови наличности и сметки в чужбина	03420	0	0
Касови наличности в лева	03421		
Касови наличности във валута	03422		
Разплащателни сметки във валута	03423		
Блокирани парични средства във валута	03424		
Общо за група IV	03400	3 410	2 985
Общо за раздел В	03000	4 985	4 444
Г. Разходи за бъдещи периоди	04000	19	16
Сума на актива (А+Б+В+Г)	04500	89 034	88 766

ПАСИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил.лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
А. Собствен капитал			
I. Записан капитал	05100	17 755	17 861
Акционерен капитал	05110	0	0
Котираны акции на финансовите пазари	05111		
Некотираны акции на финансовите пазари	05112		
Други видове записан капитал	05120	17 755	17 861
в т. ч. допълнителен капитал (апоргни вноски)	05121		
II. Премии от емисии	05200		
III. Резерв от последващи оценки	05300	9 640	9 652
в т. ч. резерв от последващи оценки на финансови инструменти	05310	33	35
IV. Резерви			
Законовы резерви	05410	1 814	1 814
Резерв, свързан с изкупени собствени акции	05420		
Резерв съгласно учредителен акт	05430		
Други резерви	05440	15 071	15 081
в т. ч. допълнителни резерви	05441		
Общо за група IV	05400	16 885	16 895
V. Натрупана печалба (загуба) от минали години			
Неразпределена печалба	05510	36 157	35 185
Непокрита загуба	05520		
Общо за група V	05500	36 157	35 185
VI. Текуща печалба (загуба)	05600	517	962
Общо за раздел А	05000	80 954	80 555
Б. Провизии и сходни задължения			
Провизии за пенсии и други подобни задължения	06100		
Провизии за данъци	06200	1 901	1 901
в т.ч. отсрочени данъци	06210	1 901	1 901
Други провизии и сходни задължения	06300		
Общо за раздел Б	06000	1 901	1 901
В. Задължения			
Облигационни заеми	07100	0	0
До 1 година	07101		
Над 1 година	07102		
в това число:			
Конвертируеми облигационни заеми	07110	0	0
До 1 година	07111		
Над 1 година	07112		
Задължения към финансови предприятия	07200	5 226	5 300
До 1 година	07201	442	294
Над 1 година	07202	4 784	5 006
Получени аванси	07300	0	0
До 1 година	07301		
Над 1 година	07302		

ПАСИВ

Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил.лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
Задължения към доставчици	07400	267	258
До 1 година	07401	267	258
Над 1 година	07402		
Задължения по полици	07500	0	0
До 1 година	07501		
Над 1 година	07502		
Задължения към предприятия от група	07600	0	0
До 1 година	07601		
Над 1 година	07602		
Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия	07700	0	0
До 1 година	07701		
Над 1 година	07702		
Други задължения	07800	653	728
До 1 година	07801	653	728
Над 1 година	07802		
в това число:			
Към персонала	07810	106	96
До 1 година	07811	106	96
Над 1 година	07812		
Осигурителни задължения	07820	46	48
До 1 година	07821	46	48
Над 1 година	07822		
Данъчни задължения	07830	106	258
До 1 година	07831	106	258
Над 1 година	07832		
Задължения по договори за оперативен лизинг	07900	0	0
До 1 година	07901		
Над 1 година	07902		
Общо за раздел В	07000	6 146	6 286
До 1 година	07001	1 362	1 280
Над 1 година	07002	4 784	5 006
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди	08000	33	24
Финансирания	08001		
Приходи за бъдещи периоди	08002	33	24
Сума на пасива (А+Б+В+Г)	08500	89034	88766

Изпълнителен директор:

Димитър Шивачев

Главен счетоводител:

Петя Маркова

Председател на СД:

Полина Витанова

Дата: 27.07.2022 г.



"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
(наименование на дружеството)
01.01.2022 г. - 30.06.2022 г.

(отчетен период - I-во трим., I-во шестмесечие, деветмесечие)

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

Наименование на разходите	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
А. Разходи			
I. Разходи за оперативна дейност			
Намаление на запасите от продукция и незавършено производство	10100		
Разходи за суровини, материали и външни услуги	10200	453	357
Суровини и материали	10210	230	151
Външни услуги	10220	223	206
Разходи за персонала	10300	593	611
в това число:			
Разходи за възнаграждения	10310	499	511
в т. ч. компенсируеми отпуски	10311		
Разходи за осигуровки (към осигурителни фондове)	10320	94	100
от тях: осигуровки, свързани с пенсии	10321		
Разходи за амортизация и обезценка	10400	201	202
Разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи	10410	201	202
Разходи за амортизация	10411	201	202
в т.ч. разходи за амортизация на активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	10413		
Разходи от обезценка	10412		
Разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи	10420		
Други разходи	10500	283	190
в това число:			
Балансова стойност на продадените активи	10510	8	4
Провизии	10520		
Общо за група I	10000	1530	1360
II. Финансови разходи			
Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи	11100		
в т.ч. отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	11110		
Разходи за лихви и други финансови разходи	11200	29	46
в това число:			
Разходи, свързани с предприятия от група	11210		
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	11220		
от код 11200: разходи за лихви по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	11201		
Общо за група II	11000	29	46
Б. Печалба от обичайна дейност	14000	575	0
Общо разходи (I + II)	13000	1559	1406
В. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	14100	575	0
III. Разходи за данъци от печалбата	14200	58	
IV. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	14300		
Г. Печалба (В - III - IV)	14400	517	0
Всичко (Общо разходи + III + IV + Г)	14500	2134	1406

Наименование на приходите	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
А. Приходи			
I. Приходи от оперативна дейност			
Нетни приходи от продажби	15100	1504	1221
Продукция	15110		
Стоки	15120	10	7
Услуги	15130	1494	1214
в това число:			
Приходи от търговско-посредническа дейност	15131		
Приходи от наеми	15132	1080	920
Приходи от промишлени услуги, вкл. услуги по производство на изплетене	15133		
Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	15200		
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	15300		
в т. ч. със строителен характер	15310		
Други приходи	15400	628	66
в това число:			
Приходи от финансираня	15410	29	
от тях: от правителството	15411		
Приходи от продажби на суровини и материали	15420		
Приходи от продажби на дълготрайни активи	15430		
Общо за група I	15000	2132	1287
II. Финансови приходи			
Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия	16100		
в т. ч. приходи от участия в предприятия от група	16110		
Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни)	16200		
в т. ч. приходи от предприятия от група	16210		
Други лихви и финансови приходи	16300	2	6
в това число:			
Приходи от предприятия от група	16310		
Положителни разлики от операции с финансови активи	16320		
Положителни разлики от промяна на валутни курсове	16330		
Общо за група II	19000	0	113
Б. Загуба от обичайна дейност	18000	2134	1293
Общо приходи (I + II)	19100	0	113
В. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	19200	0	113
Г. Загуба (B + III + IV)	19500	2134	1406
Всичко (Общо приходи + Г)			

Главен счетоводител: ...

Петя Маркова

Изпълнителен директор:

Димитър Шивачев

Председател на СД:

Полила Витанова

Дата: 27.07.2022 г.



"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
 (наименование на дружеството)
 01.01.2022 г. - 30.06.2022 г.
 (отчетен период - I-во трим., I-во шестмесечие, деветмесечие)

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКНИЯ МЕТОД

(Хил. лв.)

Наименование на паричните потоци	Код на реда	Текущ период			Предходен период		
		постъпления	плащания	нетен поток	постъпления	плащания	нетен поток
а	б	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност							
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	61531	2685	838	1847	1455	632	823
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели	61532			0			0
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	61533		560	(560)		599	(599)
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61534		5	(5)		3	(3)
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	61535			0			0
Плащания при разпределения на печалби	61536			0			0
Платени и възстановени данъци върху печалбата	61537		10	(10)	20		20
Други парични потоци от основна дейност	61538	4	595	(591)	5	598	(593)
Общо за раздел А	61530	2689	2008	681	1480	1832	(352)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност							
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	61541		157	(157)		47	(47)
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи	61542			0			0
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61543			0			0
Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания	61544			0			0
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	61545			0			0
Други парични потоци от инвестиционна дейност	61546			0			0
Общо за раздел Б	61540	0	157	(157)	0	47	(47)
В. Парични потоци от финансова дейност							
Парични потоци от смятане и обратно изкупуване на ценни книжа	61551			0			0
Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците	61552			0			0
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	61553		74	(74)			0
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61554		24	(24)		42	(42)
Плащания на задължения по лизингови договори	61555		1	(1)		1	(1)
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	61556			0			0
Други парични потоци от финансова дейност	61557			0			0
Общо за раздел В	61550	0	99	(99)	0	43	(43)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	61560	2689	2264	425	1480	1922	(442)
Д. Парични средства в началото на периода	61570	x	x	2985	x	x	3320
Е. Парични средства в края на периода	61580	x	x	3410	x	x	2878

Изпълнителен директор:
 Димитър Шивачев

Главен счетоводител:
 Петя Маркова

Председател на СД:
 Полина Витанова

Дата: 27.07.2022 г.



"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
(наименование на дружеството)

01.01.2022 г. - 30.06.2022 г.

(отчетен период - I-во трим., I-во шестмесечие, деветмесечие)

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(Хил. левове)

Показатели	Код на реда	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	Резерви				Финансов резултат от		Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
					Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
а	б	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Салдо в началото на отчетния период	61610	17861	0	9652	1814	0	0	15081	35185	0	962	80555
Промени в счетоводната политика	61620											0
Грешки	61630											0
Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	61640	17861	0	9652	1814	0	0	15081	35185	0	962	80555
Изменение за сметка на собствениците	61650	(106)	0	0	0	0	0	(10)	0	0	0	(116)
Увеличение	61651											0
Намаление	61652	(106)						(10)				(116)
Финансов резултат за текущия период	61660										517	517
Разпределение на печалбата	61670								962		(962)	0
вт. ч. за дивиденди	61671											0
Покриване на загуба	61680											0
Последващи оценки на активи и пасиви	61690	0	0	(12)	0	0	0	0	10	0	0	(2)
Увеличение	61691								10			10
Намаление	61692			(12)								(12)
Други изменения в собствения капитал	61710											0
Салдо към края на отчетния период	61720	17755	0	9640	1814	0	0	15071	36157	0	517	80954
Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия и чужбина	61730											0
Собствен капитал към края на отчетния период	61740	17755	0	9640	1814	0	0	15071	36157	0	517	80954

Изпълнителен директор:
Димитър Шивачев /



Председател на СД:
Полира Витанова

Главен счетоводител:
Петя Маркова

Дата: 27.07.2022 г.