

ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД, гр. София
01.01.2023 г. – 31.03.2023 г.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„Софийски имоти“ ЕАД е еднолично акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията с ЕИК 831835134. Седалището и адресът на управление на дружеството е в 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.

Регистрираният капитал на дружеството към 31.03.2023 г. е в размер на 17 765 536 лв. (седемнадесет милиона седемстотин шестдесет и пет хиляди петстотин тридесет и шест лева), разпределен в 17 765 536 (седемнадесет милиона седемстотин шестдесет и пет хиляди петстотин тридесет и шест) броя поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка.

С Решение № 882 по Протокол № 65 от 10.11.2022 г. Столичният общински съвет намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД със 72 000 лв. (седемдесет и две хиляди лева) и утвърждава капитала в размер на 17 765 536 лв. (седемнадесет милиона седемстотин шестдесет и пет хиляди петстотин тридесет и шест лева), разпределен в 17 765 536 (седемнадесет милиона седемстотин шестдесет и пет хиляди петстотин тридесет и шест) броя поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка. Решението е вписано в Търговския регистър на 24.03.2023 г.

С Решение № 955 по Протокол № 67 от 15.12.2022 г. Столичният общински съвет намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с 54 000 лв. (петдесет и четири хиляди лева) и утвърждава капитала в размер на 17 711 536 (седемнадесет милиона седемстотин и единадесет хиляди петстотин тридесет и шест лева), разпределен в 17 711 536 (седемнадесет милиона седемстотин и единадесет хиляди петстотин тридесет и шест) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Висяща процедура по вписване на решението в ТР и РЮЛНЦ към АВ.

„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/.

Съставът на Съвета на директорите към 31.03.2023 г. е:

- Полина Витанова - Председател на Съвета на директорите
- Димитър Шивачев - Член и Изпълнителен директор

- Антония Терзиева - Заместник Председател на Съвета на директорите

Дружеството се представлява пред трети лица от Изпълнителния директор и Председателя на СД, заедно.

Средносписъчният брой на наетите лица по трудово правоотношение в „Софийски имоти“ ЕАД през отчетния период е 51 човека.

Дружеството няма клонове за осъществяване на дейността си.

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

Търговско дружество	31.03.2023г.		31.12.2022 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
I. 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
II. Инвестиции на разположение за продажба				
1. "Общинска банка" АД	2.867	1508	2.867	1508
2. "Холдинг Света София " АД	0.10	36	0.10	39
ОБЩО:		138779		13877

С Решение № 962 по Протокол № 67 от 15.12.2022 г. на Столичния общински съвет на основание чл.262 и следващите от Търговския закон (ТЗ) е взето решение за вливане на "Лабело" ЕООД и "Заводпроект" ЕООД (дъщерни дружества) в "Софийски имоти" ЕАД (предприятие - майка) – търговски дружества с едноличен собственик на капитала Столична община. Вливането е вписано в Търговския регистър на 09.02.2023 г.

Във връзка с вливането на дъщерните дружества в „Софийски имоти“ ЕАД, на основание т.5.1. от СС1 - Представяне на финансови отчети, сравнителната информация в отчета за предходния период е преизчислена.

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. Вземите

решения от Столичния общински съвет обуславят характера и определят насоките на развитие на дейността на дружеството.

През периода 01.01.2023 г. – 31.03.2023 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 спорта, развлеченията и отдиha в Комплекс „Възраждане“: Закрит плуven басейн, сауна парк (парна баня, финландска и инфраред сауна), релакс зона с атриум, тангенторна вана, солна стая, бистро, 5 външни басейна, 8 пързалки, външен бар и зона за шезлонги с чадъри и тенти.
- продажба на услуги в областта на отдиha в Минерална баня гр. Баня (термална зона, уелнес зона, солна стая и др.)
- изпълняване на инвестиционни проекти и програми по възлагане от Столична община.

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.

Оценката на ръководството е, че не са идентифицирани обстоятелства и фактори, които да поставят под въпрос валидността на принципа-предположение за действащо предприятие на Дружеството, вследствие Военния конфликт между Русия и Украйна.

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 периода 01.01.2023 г. - 31.03.2023 г. е в размер на 241 хил. лв. и е формирана вследствие реализиране на следните приходи и разходи:

ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 01.01.2023 г. 31.03.2023г.

в хил. лв.

Показатели	01.01.2023г.-31.03.2023г.			01.01.2022г.-31.03.2022г.		
	Приходи	Разходи	Резултат	Приходи	Разходи	Резултат
1. От оперативна дейност	1 115	839	276	738	577	161
2. От финансова дейност	4	12	(8)	2	9	(7)
3. Финансов резултат			268			154
4. Разходи за данъци			27			15
5. Балансова печалба			241			139

1.1. Приходи

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

Показатели	01.01.2023г.-31.03.2023г.		01.01.2022г.-31.03.2022г.		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:	1115	99.6	738	99.7	377	51.1	-0.1
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	1073	95.9	716	96.8	357	49.9	-0.9
-приходи от наеми	593	53.0	527	71.2	66	12.5	-18.2
-приходи от комплекс „Възраждане“	299	26.7	183	24.7	116	63.4	2.0
-приходи от Минерална баня гр. Баня	174	15.5	-	0.0	174	-	15.5
2. Други приходи,	42	3.8	22	3.0	20	90.9	0.8
II. Финансови приходи	4	0.4	2	0.3	2	100.0	0.1
Общо приходи	1119	100.0	740	100.0	379	51.2	0.0

Продажбите на „Софийски имоти“ ЕАД са реализирани изцяло на вътрешния пазар. Общо приходите през първото тримесечие на 2023 г. са с 51,2 % повече от съпоставимия период на 2022 г.

Анализът показва, че доходите от отдаване на имоти под наем са увеличени с 12,5% в сравнение с първо тримесечие на предходната година. Към 31.03.2023 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 195 бр. действащи договори за наем.

Реализираните приходи от дейността на Комплекс „Възраждане“ са с 63,4 % повече спрямо предходния период.

Минералната баня в гр. Баня предлага услуги в областта на отдиха от 29.09.2022г., като за отчетния период реализираните приходи са 174 хил.лв.

1.2. Разходи

Основните разходи на „Софийски имоти“ ЕАД са следните:

Показатели	01.01.2023г.- 31.03.2023г.		01.01.2022г.- 31.03.2022г.		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	839	98.6	577	98.5	262	45.4	0.1
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	338	39.7	181	30.9	157	86.7	8.8
<i>а) суровини и материали</i>	201	23.6	95	16.2	106	111.6	7.4
<i>б) външни услуги</i>	137	16.1	86	14.7	51	59.3	1.4
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	374	43.9	288	49.1	86	29.9	-5.2
<i>а) разходи за възнаграждения</i>	314	36.9	241	41.1	73	30.3	-4.2
<i>б) разходи за осигуровки</i>	60	7.1	47	8.0	13	27.7	-0.9
3. Разходи за амортизация и обезценка	114	13.4	99	16.9	15	15.2	-3.5
4. Други разходи	13	1.5	9	1.5	4	44.4	0.0
II. Финансови разходи	12	1.4	9	1.5	3	33.3	-0.1
Общо	851	100.0	586	100.0	265	45.2	0.0

Голяма част от разходите на „Софийски имоти“ ЕАД са свързани с експлоатацията на материалните активи и в обичайната дейност на дружеството са относително постоянни. През отчетния период много от тях бележат ръст спрямо съпоставимия период на 2022 г., който е свързан с дейността на Минерална баня гр. Баня, която не функционира през първото тримесечие на 2022г. Друга причина за увеличение на разходите са инфлационните процеси в страната.

Разходите за реклама през периода 01.01.2023 г. – 31.03.2023 г. са в размер на 4 800 лв.

През периода не са извършени разходи за спонсорство.

2. Изпълнение към 31.03.2023 г. на показателите, заложи в бизнес-плана на „Софийски имоти“ ЕАД

Показатели		Текущи резултати към 31.03.2023г.	Бизнес - план към 31.12.2023 г.	Изпълнение на бизнес - плана към 31.03.2023г.	
		в хил.лв	в хил.лв	в хил.лв	%
Разходи за оперативна дейност в т.ч.:		839	4250	-3411	20
Постоянни разходи	Амортизации	114	410	-296	28
	Човешки ресурси	374	1550	-1176	24
	Данъци и такси	-	320	-320	0
Променливи разходи	Материали	201	1040	-839	19
	Външни услуги	137	680	-543	20
	Други	13	250	-237	5
Финансови разходи		12	65	-53	18
Общо разходи		851	4315	-3464	20
Приходи от оперативна дейност в т.ч.:		1115	4640	-3525	24
	Продажба на стоки	6	25	-19	24
	Приходи от услуги	1067	4300	-3233	25
	Други приходи	42	315	-273	13
Финансови приходи		4	-	4	
Общо приходи		1119	4640	-3521	24

Към 31.03.2023 г. по-голямата част от показателите показват планоно изпълнение на бизнес-плана. Изключение правят разходите, подлежащи на изпълнение в друг времеви диапазон на годината.

3. Други резултати от дейността на дружеството

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

3.1.1.Решение № 882 по Протокол № 65/10.11.2022 г. на СОС касае намаляване на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД със стойността на три броя поземлени имота, находящи се на територията на Район „Слатина“-СО, с цел предприемане на устройствени процедури за отреждането им за обект на образованието – детска градина. След изтичане на законоустановения 3-месечен срок по чл.150, ал. 2 от ТЗ, решението е вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ-АВ на 24.03.2023 г.

3.1.2.В изпълнение на Решение № 954 по Протокол № 67/15.12.2022 г. на СОС между „Софийски имоти“ ЕАД и „Национална компания индустриални зони“ ЕАД е подписан договор за доброволна делба акт № 140, том I, рег.№ 2886 от 08.02.2023 г. на нотариус Дахтеров, рег.№ 039 на НК район СРС, вписан в Сл. по вписванията – Царево с вх.рег.№ 233, акт № 34, том I/13.02.2023 г.

3.1.3.С Решение № 955 по Протокол № 67/15.12.2022 г. на СОС се намалява капиталът на „Софийски имоти“ ЕАД със стойността на два броя поземлени имота,

находящи се в кв.Горубляне, Район „Младост“-СО. Открита е процедура по чл.150, ал. 2 от ТЗ за обявяване на решението на СОС, чрез подаване на заявление от 24.03.2023 г. до Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ-АВ. Висяща процедура до изтичане на законоустановения срок по чл.150, ал.2 от ТЗ.

В изпълнение на т.7 от решението, въз основа на молба изх.№ СИ-02-014/13.01.2023 г. на „Софийски имоти“ ЕАД за отказ от жалба срещу ПУП по реда на чл.16 от ЗУТ за м.“ж.к.Горубляне“, район „Младост“-СО, с Определение № 591/20.01.2023 г. се прекратява производството по адм.дело № 9383/2022 г. на Административен съд София-град, II адм.отделение, 23 състав, по отношение на „Софийски имоти“ ЕАД.

3.1.4.С Решение № 962 по Протокол № 67/15.12.2022 г. на СОС е допусната процедура по вливане на „Заводпроект“ ЕООД и „Лабело“ ЕООД в „Софийски имоти“ ЕАД. Вписването на вливането в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ-АВ е осъществено на 09.02.2023 г.

3.1.5.Решение № 24 по Протокол № 68/12.01.2023 г. на СОС касае намаляване на капитала на дружеството с един имот, находящ се на територията на Район „Триадица“, като възложението за извършване правни и фактически действия за вписване на промяната на капитала и обявяване на актуализиран устав на „Софийски имоти“ ЕАД в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ-АВ ще се осъществи след вписване на изменението на капитала на дружеството на основание предходно решение: Решение № 955 по Протокол № 67/15.12.2022 г. на СОС.

В изпълнение на т.4 от решението е изготвена оценка на непаричната вноска по реда на чл.72, ал.2 от Търговския закон. Съгласно заключението на извършената тройна оценителска експертиза по Акт за назначаване на вещи лица № 20230203135837/06.02.2023 г. на Агенция по вписванията, непаричната вноска, със стойността на която предстои да се увеличи капиталът на дружеството е в размер на 62 236 лв. С писмо наш изх.№ СИ-00-146/14.03.2023 г. (вх.№ СОА23-ТД26-4561/14.03.2023 г. на СО) изготвената оценка на вещите лица е изпратена по компетентност до СО за вземане на последващо решение на СОС за увеличаване на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД и за утвърждаване на нов устав с описание на непаричната вноска, паричната стойност на вноската, броя и номиналната стойност на новите акции, както и общия размер на капитала след апорта.

3.1.6. С Решение № 189 по Протокол № 72/09.03.2023 г. на СОС се дава съгласие „Софийски имоти“ ЕАД да предостави на Столична община за временно и възмездно ползване, за срок от 3 години, поземлен имот, застроен с административно-делова сграда и прилежащ терен, находящ се на ул.“Д.Хаджикоцев“ № 44, гр.София, който да се ползва за нуждите на 139 ОУ „Захарий Круша“. Изготвеният договор за наем, който е подписан от страна на „Софийски имоти“ ЕАД е предоставен на Столична община за окончателно оформяне с писмо наш изх.№ СИ-00-208/31.03.2023 г. (вх.№ СОА23-ТД26-5585/31.03.2023 г. на СО).

3.2.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 до 3 години.

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:

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 2023 г. да продължи :

1. С цел ликвидирание 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 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
- по Договор за финансиране на допустим проект № 22F-001017/14.09.2022 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. НЕФИНАНСОВА ДЕКЛАРАЦИЯ

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 производствени 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 и 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.

Задачите с постоянен характер са:

- Засилване на контролните процедури по отношение спазване на въведените вътрешни правила;
- Усъвършенстване на вътрешните правилници и подобряване организацията на работата;
- Повишаване на квалификацията и въвеждане на системи за по-добра мотивация на персонала.

VII. ОТЧЕТ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

Членовете на Съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници.

2.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.

3.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.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал на „Софийски имоти“ ЕАД през периода 01.01.2023 г. – 31.03.2023 г. включват следните разходи:

№	Ключов управленски персонал	Разходи в хил.лв.
I	Възнаграждения по договори за управление:	45
1	Димитър Шивачев	19
2	Полина Витанова	13
3	Антония Терзиева	13
II	Разходи за социални осигуровки	5
	Общо краткосрочни възнаграждения	50

VIII. СДЕЛКИ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ДРУЖЕСТВОТО И СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица са: едноличният собственик на капитала - Столична община, асоциираните дружества и ключовия управленски персонал, посочени в раздел I.

През отчетния период 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.:	36	31
- по договори за наем със Столична община	36	31
2.Вземания от Столична община:		54
- Начислен данък дивидент за извършени дарения в полза на едноличния собственик, за сметка на неразпределената печалба		54

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвяне на финансовия отчет за периода 01.01.2023 г. – 31.03.2023 г. е спазен принципа на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

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

.....
ДИМИТЪР ШИВАЧЕВ
Изпълнителен директор
„Софийски имоти“ ЕАД



ПОЛИНА ВИТАНОВА
Председател на СД
„Софийски имоти“ ЕАД

...
ПЕТЯ МАРКОВА
Гл.счетоводител

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

(наименование на дружеството)

01.01.2023 г.-31.03.2023 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, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	02120	176	190
Търговска репутация	02130		
Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане	02140		1
в т. ч. предоставени аванси	02141		1
Активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	02150		
Общо за група I	02100	176	191
II. Дълготрайни материални активи			
Земи и сгради	02210	29 945	30 051
Земи	02211	18 648	18 720
Сгради	02212	11 297	11 331
Машини, производствено оборудване и апаратура	02220	219	221
Съоръжения и други	02230	9 856	9 917
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изгражда	02240	2 889	2 873
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	42 909	43 062
III. Дългосрочни финансови активи			
Акции и дялове в предприятия от група	02310		
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	31 217	31 217
в това число:			
Дългови ценни книжа (облигации)	02351		
Капиталови ценни книжа (акции и дялове)	02352	1 544	1 544
Инвестиционни имоти	02353	29 673	29 673
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	43 550	43 550
IV. Отсрочени данъци	02400		
Общо за раздел Б	02000	86 635	86 803

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 уговяване и разплод	03121		
Продукция и стоки	03130	8	7
Продукция	03131		
Стоки	03132	8	7
Предоставени аванси	03140		
Общо за група I	03100	15	14
II. Вземания			
Вземания от клиенти и доставчици	03210	542	517
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	776	822
в т.ч. над 1 година	03241		
Общо за група II	03200	1 318	1 339
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	3 623	3 474
Касови наличности в лева	03411	10	14
Касови наличности във валута (левава равностойност)	03412		
Разплащателни сметки	03413	3 603	3 450
Блокирани парични средства	03414	10	10
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	3 623	3 474
Общо за раздел В	03000	4 956	4 827
Г. Разходи за бъдещи периоди	04000	18	20
Сума на актива (А+Б+В+Г)	04500	91 609	91 650

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	17 766	17 838
Акционерен капитал	05110	17 766	17 838
Котирани акции на финансовите пазари	05111		
Некотирани акции на финансовите пазари	05112		
Други видове записан капитал	05120		
в т. ч. допълнителен капитал (апортни вноски)	05121		
II. Премии от емисии	05200		
III. Резерв от последващи оценки	05300	9 516	9 516
в т. ч. резерв от последващи оценки на финансови инструменти	05310	33	33
IV. Резерви			
Законови резерви	05410	1 814	1 814
Резерв, свързан с изкупени собствени акции	05420		
Резерв съгласно учредителен акт	05430		
Други резерви	05440	13 208	13 208
в т. ч. допълнителни резерви	05441		
Общо за група IV	05400	15 022	15 022
V. Натрупана печалба (загуба) от минали години			
Неразпределена печалба	05510	40 727	40 300
Непокрита загуба	05520	-1 066	-1 065
Общо за група V	05500	39 661	39 235
VI. Текуща печалба (загуба)	05600	241	426
Общо за раздел А	05000	82 206	82 037
Б. Провизии и сходни задължения			
Провизии за пенсии и други подобни задължения	06100		
Провизии за данъци	06200	2 229	2 229
в т.ч. отсрочени данъци	06210	2 229	2 229
Други провизии и сходни задължения	06300		
Общо за раздел Б	06000	2 229	2 229
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	6 077	6 187
До 1 година	07201	442	442
Над 1 година	07202	5 635	5 745
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	311	369
До 1 година	07401	311	369
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	606	630
До 1 година	07801	606	630
Над 1 година	07802		
в това число:			
Към персонала	07810	101	101
До 1 година	07811	91	91
Над 1 година	07812	10	10
Осигурителни задължения	07820	53	71
До 1 година	07821	53	71
Над 1 година	07822		
Данъчни задължения	07830	63	65
До 1 година	07831	63	65
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	6 994	7 186
До 1 година	07001	1 359	1 441
Над 1 година	07002	5 635	5 745
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди	08000	180	198
Финансирания	08001	159	175
Приходи за бъдещи периоди	08002	21	23
Сума на пасива (А+Б+В+Г)	08500	91 609	91 650

* Във връзка с вливането на "Заводпроект" ЕООД и "Лабело" ЕООД в "Софийски имоти" ЕАД на 09.02.2023г. сравнителната информация за предходната година е преизчислена.

Изпълнителен директор:

Димитър Шивачев

Главен счетоводител

Петя Маркова

Председател на СД:

Полина Витанова

Дата: 27.04.2023 г.



"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
(наименование на дружеството)

01.01.2023 г.-31.03.2023 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	338	181
Суровини и материали	10210	201	95
Външни услуги	10220	137	86
Разходи за персонала	10300	374	288
в това число:			
Разходи за възнаграждения	10310	314	241
в т. ч. компенсируеми отпуски	10311		
Разходи за осигуровки (към осигурителни фондове)	10320	60	47
от тях: осигуровки, свързани с пенсии	10321		
Разходи за амортизация и обезценка	10400	114	99
Разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи	10410	114	99
Разходи за амортизация	10411	114	99
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	13	9
в това число:			
Балансова стойност на продадените активи	10510	5	3
Провизии	10520		
Общо за група I	10000	839	577
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	12	9
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	12	9
Б. Печалба от обичайна дейност	14000	268	154
Общо разходи (I + II)	13000	851	586
В. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	14100	268	154
III. Разходи за данъци от печалбата	14200	27	15
IV. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	14300		
Г. Печалба (В - III - IV)	14400	241	139
Всичко (Общо разходи + III + IV + Г)	14500	1 119	740

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	1 073	716
Продукция	15110		
Стоки	15120	6	5
Услуги	15130	1 067	711
в това число:			
Приходи от търговско-посредническа дейност	15131		
Приходи от наеми	15132	593	527
Приходи от промишлени услуги, вкл. услуги по производство на ишлеме	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	42	22
в това число:			
Приходи от финансираня	15410	31	9
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	1 115	738
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	4	2
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	16000	4	2
Б. Загуба от обичайна дейност	19000	0	0
Общо приходи (I + II)	18000	1 119	740
В. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	19100	0	0
Г. Загуба (В + III + IV)	19200	0	0
Всичко (Общо приходи + Г)	19500	1 119	740

* Във връзка с вливането на "Заводпроект" ЕООД и "Лабело" ЕООД в "Софийски имоти" ЕАД на 09.02.2023г., сравнителната информация за предходната година е преизчислена.

Изпълнителен директор:

Димитър Шивачев

Главен счетоводител:

Петя Маркова

Председател на СД:

Полина Витанова



Дата: 27.04.2023 г.

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
(наименование на дружеството)
01.01.2023 г.-31.03.2023 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		Текуша печалба/загуба	Общо собствен капитал
					Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
а	6	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Салдо в началото на отчетния период	61610	17838		9516	1814			13208	40300	(1065)	426	82037
Промени в счетоводната политика	61620											0
Грешки	61630											0
Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	61640	17838	0	9516	1814	0	0	13208	40300	(1065)	426	82037
Изменение за сметка на собствениците	61650	(72)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(72)
Увеличение	61651											0
Намаление	61652	(72)										(72)
Финансов резултат за текущия период	61660										241	241
Разпределение на печалбата	61670								427	(1)	(426)	0
вт. ч. за дивиденди	61671											0
Покриване на загуба	61680											0
Последващи оценки на активи и пасиви	61690	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Увеличение	61691											0
Намаление	61692											0
Други изменения в собствения капитал	61710											0
Салдо към края на отчетния период	61720	17766	0	9516	1814	0	0	13208	40727	(1066)	241	82206
Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	61730											0
Собствен капитал към края на отчетния период	61740	17766	0	9516	1814	0	0	13208	40727	(1066)	241	82206

* Във връзка с вливането на "Заводпроект" ЕООД и "Лабело"ЕООД в "Софийски имоти" ЕАД на 09.02.2023г., сравнителната информация за предходната година е произчислена.

Изпълнителен директор: ..
Димитър Шивачев
Дата: 27.04.2023 г.



Председател на СД:

Нолина Витанова

Главен счетоводител:

Петя Маркова

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
(наименование на дружеството)
01.01.2023 г.-31.03.2023 г.
(отчетен период - I-во трим., I-во шестмесечие, деветмесечие)

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

(Хил. лв.)

Наименование на паричните потоци	Код на реда	Текуш период			Предходен период*		
		постъп- ния	плаща- ния	нетен поток	постъп- ния	плаща- ния	нетен поток
а	б	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност							
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	61531	1353	560	793	874	374	500
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели	61532			0			0
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	61533		384	(384)		275	(275)
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61534		2	(2)		2	(2)
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			0			0
Други парични потоци от основна дейност	61538	4	121	(117)	1	321	(320)
Общо за раздел А	61530	1357	1067	290	875	972	(97)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност							
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	61541		21	(21)		11	(11)
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	21	(21)	0	11	(11)
В. Парични потоци от финансова дейност							
Парични потоци от емитиране 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		110	(110)			0
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61554		10	(10)		6	(6)
Плащания на задължения по лизингови договори	61555			0		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	120	(120)	0	7	(7)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	61560	1357	1208	149	875	990	(115)
Д. Парични средства в началото на периода	61570	x	x	3474	x	x	3257
Е. Парични средства в края на периода	61580	x	x	3623	x	x	3142

* Във връзка с вливането на "Заводпроект" ЕООД и "Лабело" ЕООД в "Софийски имоти" ЕАД на 09.02.2023г., сравнителната информация за предходната година е преизчислена.

Изпълнителен директор: ...
Димитър Шивачев

Главен счетоводител:
Петя Маркова

Председател на СД:
Полина Витанова

Дата: 27.04.2023 г.

