

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД, гр. София
01.01.2023 г. – 30.06.2023 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.

Регистрираният капитал на Дружеството към 30.06.2023 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 с 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 Агенция по вписванията на 24.03.2023г.

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. Решението е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията на 03.07.2023 г.

„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 30.06.2023 г. е:

Полина	Витанова - Председател на СД
Димитър	Шивачев - Изпълнителен директор
Антония	Терзиева - Заместник Председател на СД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 01.01.2023 г.-30.06.2023.

Дружеството се представява пред трети лица от Изпълнителния директор само съвместно с Председателя на СД.

Средносписъчният брой на наетите лица по трудово правоотношение в „Софийски имоти“ ЕАД през първото полугодие на 2023 г. е 50 човека.

Дружеството няма клонове за осъществяване на дейността си.

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 Агенция по вписванията 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.

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

Търговско дружество	30.06.2023г.		31.12.2022г.	
	% 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	2 187	41.96	2 187
3. „ПФК-Славия-1913“ АД	34.00	3 281	34.00	3 281
4. "София Сити Къмпани" АД	34.00	6 256	34.00	6 256
II. Инвестиции на разположение за продажба				
1. "Общинска банка" АД	2.225	1 508	2.867	1 508
2. "Холдинг Света София " АД	0.10	37	0.10	36
ОБЩО:		13 878		13 877

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ПАЗАРА.

Основната дейност на „Софийски имоти“ ЕАД съгласно устава на дружеството 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. Взетите решения от Столичен общински съвет обуславят характера и определят насоките на развитие на дейността на дружеството.

През първо полугодие на 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 инфрачервен 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.

II. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

1. Финансов резултат

Балансовата печалба на „Софийски имоти“ ЕАД за първо шестмесечие на 2023 г. е в размер на 400 хил. лв. и е формирана вследствие реализиране на следните приходи и разходи:

Показатели	01.01.2023г.-30.06.2023г.			01.01.2022г.-30.06.2022г.		
	Приходи	Разходи	Резултат	Приходи	Разходи	Резултат
1. От оперативна дейност	2 166	1 847	319	2 169	1 558	611
2. От финансова дейност	160	34	126	2	30	(28)
3. Финансов резултат			445			583
4. Разход за текущ данък			45			58
5. Балансова печалба (3-4)			400			525

в хил. лв.

1.1. Приходи

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

Показатели	01.01.2023г.- 30.06.2023г.		01.01.2022г.- 30.06.2022г.		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дъл в%	в хил. лв.	отн. дъл в%	в хил. лв.	в %	отн. дъл в%
I.Приходи от оперативна дейност:	2166	93.1	2169	99.9	-3	-0.1	-6.8
1.Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	2091	89.9	1541	71.0	550	35.7	18.9
-приходи от наеми	1211	52.1	1120	51.6	91	8.1	0.5
-приходи от Комплекс „Възраждане“	576	24.8	421	19.4	155	36.8	5.4
-приходи от Минерална баня гр. Баня	304	13.1	-	-	304	-	13.1
2. Други приходи	75	3.2	628	28.9	-553	-88.1	-25.7
II. Финансови приходи	160	6.9	2	0.1	158	7900.0	6.8
Общо приходи	2326	100.0	2171	100.0	155	7.1	0.0

Продажбите на „Софийски имоти“ ЕАД са реализирани изцяло на вътрешния пазар. Общо приходите през първо шестмесечие на 2023 г. са със 7,1 % повече от 2022 г., като значително увеличение бележат нетните приходи от продажби – 35,7%.

През отчетния период приходите от отдаване на имоти под наем са нарастнали с 8,1 % в сравнение със съпоставимия период на 2023 г. Към 30.06. 2023 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 200 бр. действащи договори за наем (31.12.2022г.-191 бр.)

Приходи от наеми:	1 211 хил.лв.	100,0%
-наем сгради	812 хил.лв.	67,1%
-наем земи	329 хил.лв.	27,1%
-паркови съоръжения	70 хил.лв.	5,8%

Реализираните приходи от дейността на Комплекс „Възраждане“ са с 36,8 % повече спрямо първото полугодие на 2022 г.

Приходи от Комплекс „Възраждане“:	576 хил.лв.	100,0%
-закрит плувен басейн	408 хил.лв.	70,9%
-сауна парк	117 хил.лв.	20,3%
-солна стая	17 хил.лв.	3,0%
-продажба на плувни аксесоари	14 хил.лв.	2,4%
-масажи	12 хил.лв.	2,0%
-аквапарк	5 хил.лв.	0,8%
-други	3 хил.лв.	0,6%

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 01.01.2023 г.-30.06.2023.

Минералната баня в гр. Баня предлага услуги в областта на отдиха от 29.09.2022 г., като за отчетния период реализираните приходи са 304 хил.лв.

Приходи от МБ в гр. Баня“	304 хил.лв.	100,0%
-термална зона	219 хил.лв.	71,8%
-уелнес зона	75 хил.лв.	24,8%
-солна стая	7 хил.лв.	2,5%
-други	3 хил.лв.	0,9%

Голям ръст спрямо първо полугодие на 2022 г. бележат финансовите приходи, което е резултат от повишената събираемост на вземания, обезценени в предходни отчетни периоди.

1.2. Разходи

Основните разходи на „Софийски имоти“ ЕАД са следните:

Показатели	01.01.2023г.- 30.06.2023г		01.01.2022г.- 30.06.2022г.		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	1847	98.2	1558	98.1	289	18.5	0.1
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	696	37.0	464	29.2	232	50.0	7.8
<i>а) суровини и материали</i>	407	21.6	231	14.5	176	76.2	7.1
<i>б) външни услуги</i>	289	15.4	233	14.7	56	24.0	0.7
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	723	38.4	605	38.1	118	19.5	0.3
<i>а) разходи за възнаграждения</i>	605	32.2	509	32.1	96	18.9	0.1
<i>б) разходи за осигуровки</i>	118	6.3	96	6.0	22	22.9	0.3
3. Разходи за амортизация и обезценка	231	12.3	201	12.7	30	14.9	-0.4
4. Други разходи, в т.ч.:	197	10.5	288	18.1	-91	-31.6	-7.6
<i>- за данъци и такси</i>	163	8.7	176	11.1	-13	-7.4	-2.4
<i>- балансова стойност на продадените активи</i>	11	0.6	8	0.5	3	37.5	0.1
II. Финансови разходи	34	1.8	30	1.9	4	13.3	-0.1
Общо	1881	100.0	1588	100.0	293	18.5	0.0

По голямата част от разходите са увеличени спрямо съпоставимия период на 2022 г. в резултат от дейността на Минерална баня гр. Баня, която не функционира през

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 01.01.2023 г.-30.06.2023.

първото шестмесечие на предходната година. Друга причина за увеличение на разходите са инфлационните процеси в страната.

Най - съществено е нарастването при следните разходи:

Разходи	2023 г.	2022 г.	изменение
- ел.енергия	191 хил.лв.	91 хил.лв.	100 хил.лв.(110%)
- топлинна енергия	71 хил.лв.	53 хил.лв.	18 хил.лв. (34%)
- вода	38 хил.лв.	13 хил.лв.	25 хил.лв.(192%)
- материали и консумативи	82 хил.лв.	51 хил.лв.	31 хил.лв. (61%)
- абонаментно обслужване	48 хил.лв.	37 хил.лв.	11 хил.лв. (30%)
- водно спасяване	68 хил.лв.	48 хил.лв.	20 хил.лв. (42%)

„Софийски имоти“ ЕАД е предоставило безвъзмездно парична сума в размер на 10 хил. лв. – за поемане на разходи за медицинска интервенция на служител на дружеството.

Разходите за реклама през периода 01.01.2023 г. – 30.06.2023 г. са в размер на 10 хил.лв.

2. Финансово състояние

2.1. Структура на пасива на баланса:

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	30.06.2023 г.		31.12.2022 г. г.		Изменение		
	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	в %	На отн. дял %
A. Собствен капитал	82366	87.8	82037	89.5	329	0.4	-1.7
I. Записан капитал	17766	18.9	17838	19.5	-72	-0.4	-0.6
II. Резерв от последващи оценки	9517	10.2	9516	10.4	1	0.0	-0.2
III. Резерви	15022	16.0	15022	16.4	0	0.0	-0.4
IV. Неразпределена печалба от минали години	39661	42.3	39235	42.8	426	1.1	-0.5
V. Текуща печалба	400	0.4	426	0.5	-26	-6.1	-0.1
Б. Провизии и сходни задължения	2229	2.4	2229	2.4	0	0.0	0.0
В. Задължения, в т.ч.:	8996	9.6	7186	7.8	1810	25.2	1.8
-до 1 година	3471	3.7	1441	1.6	2030	140.9	2.1
-над 1 година	5525	5.9	5745	6.3	-220	-3.8	-0.4
Г. Приходи за бъдещи периоди	168	0.2	198	0.2	-30	-15.2	0.0
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	93759	100.0	91650	100.0	2109	2.3	0.0

Увеличението на задълженията към 30.06.2023 г. е във връзка със завършен етап на строителство, разплатен след крайната дата на отчета.

2.2. Структурата на актива на баланса:

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	30.06.2023 г.		31.12.2022 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	88254	94.1	86803	94.7	1451	1.7	-0.6
I. Нематериални активи	159	0.2	191	0.2	-32	-16.8	0.0
II. Дълготрайни материални активи	44544	47.5	43062	47.0	1482	3.4	0.5
III. Дългосрочни финансови активи	43551	46.4	43550	47.5	1	0.0	-1.1
Б. Текущи активи	5481	5.8	4827	5.3	654	13.5	0.5
I. Материални запаси	13	0.0	14	0.0	-1	-7.1	0.0
II. Вземания	1575	1.7	1339	1.5	236	17.6	0.2
III. Парични средства	3893	4.2	3474	3.8	419	12.1	0.4
В. Разходи за бъдещи периоди	24	0.0	20	0.0	4	20.0	0.0
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	93759	100.0	91650	100.0	2109	2.3	0.0

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

3. Изпълнение към 30.06.2023 г. на показателите, заложиени в бизнес-плана на „Софийски имоти“ ЕАД

Показатели		Текущи резултати към 30.06.2023г.	Бизнес -план към 31.12.2023 г.	Изпълнение на бизнес - плана към 30.06.2023г.	
		в хил.лв	в хил.лв	в хил.лв	%
Разходи за оперативна дейност в т.ч.:		1 847	4 250	-2 403	43
Постоянни разходи	Амортизации	231	410	-179	56
	Човешки ресурси	723	1550	-827	47
	Данъци и такси	163	320	-157	51
Променливи разходи	Материали	407	1040	-633	39
	Външни услуги	289	680	-391	43
	Други	34	250	-216	14
Финансови разходи		34	65	-31	52
Общо разходи		1 881	4 315	-2 434	44
Приходи от оперативна дейност в т.ч.:		2 166	4 640	-2 474	47
	Продажба на стоки	15	25	-10	60
	Приходи от услуги	2 076	4300	-2 224	48
	Други приходи	75	315	-204	24
Финансови приходи		160	-	160	
Общо приходи		2 326	4 640	-2 314	50

Към 30.06.2023 г. по-голямата част от показателите показват планово изпълнение на бизнес-плана. Изключение правят разходите, подлежащи на изпълнение в друг времеви диапазон на годината.

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. Решение № 882 по Протокол № 65/10.11.2022 г. на СОС за 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.

4.1.2. 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.

4.1.3. 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. 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 03.07.2023 г.

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.

4.1.4. 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.

4.1.5. 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 извършването на правните 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 е възложено да се осъществят след вписване на изменението на капитала на дружеството на основание предходно решение: Решение № 955 по Протокол № 67/15.12.2022 г. на СОС. С оглед приключилата процедура по това предходно решение, предстои възложението за извършване правни и фактически действия за вписване на промяната на капитала и обявяване на актуализиран устав на „Софийски имоти“ ЕАД да бъдат осъществени.

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 СОС.

С последващо свое Решение № 282 по Протокол № 75/27.04.2023 г. е увеличен капиталът на дружеството с непарична вноса, представляваща стойността на недвижим имот, находящ се на територията на район „Триадица“. Процедурата по обявяване на решението в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ-АВ следва да се осъществи след вписване на промяната на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД по предходно решение: Решение № 24 по Протокол № 68/12.01.2023 г. на СОС.

4.1.6. 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 оформление.

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 до 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.

През първото шестмесечие на 2023 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 108 бр. производства, от които:

Гражданскоправни съдебни производства:

- 1.С вещноправен характер – 11 бр. с висящо производство;
- 2.С облигационен характер – 18 бр., от които:
 - с висящо производство – 15 бр.
 - с приключило производство– 3 бр.
- 3.Исково производство за възстановяване на нарушено владение – 1 бр.
- 4.Искови производства за освобождаване на имот – 3 бр., от които:
 - с висящо производство - 1 бр.
 - с приключило производство – 2 бр.;

Административни съдебни производства – 6 бр., от които:

- с висящо производство - 4 бр.
- с прекратено производство – 2 бр.

Заповедни производства – 3 бр.

Изпълнителни дела – 66 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 основен и текущ ремонт, 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.

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 ГОПРП 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.

III. 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 10 г. 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 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 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.

IV. 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.

V. 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.

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

- 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.

- 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.

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

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. Решението е вписано в Търговския регистър на 03.07.2023г.

Няма други събития, възникнали между датата на финансовия отчет и датата на съставянето му, които да влияят на информацията представена в този финансов отчет, и които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания за отчетния период, приключващ на 30 юни 2023 година.

VIII. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

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

IX. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

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

X. 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 отчетната финансова година:

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:

- договор за продажба на спортни и възстановителни услуги общо в размер 329 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 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, асоциираните дружества и ключовия управленски персонал, посочени в раздел I.

През първо шестмесечие на 2023 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.:	96	65
- по договори за наем със Столична община	96	65
2.Вземания от Столична община:		61
- Начислен данък за извършено дарение в полза на едноличния собственик, за сметка на неразпределената печалба		61

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 текущата година:

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. 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.

- Договор. за финансиране на допустим проект „Изграждане и експлоатация на етажен паркинг в кв. „Надежда“, № 22F-001017/14.09.2022 г., 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 4 400 хил.лв. Договорът е с три годишен гратисен период и към 30.06.2023 г. няма задължения, подлежащи на връщане до 1 година.

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 е предоставило заем на служител на дружеството в размер на 2 хил. лв., с краен срок на погасяване 10.11.2023 г. Заемът е отпуснат с цел покриване разходи за лечение. Към 30.06.2023г. вземането е 1 хил.лв.

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

През първото полугодие на 2023 г. 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 2023 г. е планирана балансова печалба за годината в размер на 292 хил.лв. Реализираната печалба към 30.06.2023 г. е с 37 % 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:

През отчетния период няма настъпили промени 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 рискове:

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 транзакции, 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.

- **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 отчетната финансова година:

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 отчетната финансова година, 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 2023 г. включват следните разходи:

№	Ключов управленски персонал	Разходи в хил.лв.
I	Възнаграждения по договори за управление	89
1	Димитър Шивачев	37
2	Полина Витанова	26
3	Антония Терзиева	26
II	Разходи за социални осигуровки	11
	Общо краткосрочни възнаграждения	100

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:

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 30.06.2023 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: 28.07.2023 г.

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.-30.06.2023 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	159	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 предприятия, прилагащи МСС)	02150		
Общо за група I	02100	159	191
II. Дълготрайни материални активи			
Земи и сгради	02210	29 910	30 051
Земи	02211	18 648	18 720
Сгради	02212	11 262	11 331
Машини, производствено оборудване и апаратура	02220	218	221
Съоръжения и други	02230	9 797	9 917
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	02240	4 619	2 873
в т. ч. предоставени аванси	02241	3	3
Активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятия, прилагащи МСС)	02250		
Общо за група II	02200	44 544	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	31 218	31 217
в това число:			
Дългови ценни книжа (облигации)	02351		
Капиталови ценни книжа (акции и дялове)	02352	1 545	1 544
Инвестиционни имоти	02353	29 673	29 673
Активи (инвестиционни имоти) с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятия, прилагащи МСС)	02354		
Други заеми	02360		
Изкупени собствени акции	02370		
Общо за група III	02300	43 551	43 550
IV. Отсрочени данъци	02400		
Общо за раздел Б	02000	88 254	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	6	7
Продукция	03131		
Стоки	03132	6	7
Предоставени аванси	03140		
Общо за група I	03100	13	14
II. Вземания			
Вземания от клиенти и доставчици	03210	538	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	1 037	822
в т.ч. над 1 година	03241		
Общо за група II	03200	1 575	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	3 893	3 474
Касови наличности в лева	03411	13	14
Касови наличности във валута (левава равностойност)	03412		
Разплащателни сметки	03413	3 870	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	3 893	3 474
Общо за раздел В	03000	5 481	4 827
Г. Разходи за бъдещи периоди	04000	24	20
Сума на актива (А+Б+В+Г)	04500	93 759	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
Котиранн акции на финансовите пазари	05111		
Некотиранн 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	9 517	9 516
в т. ч. резерв от последващи оценки на финансови инструменти	05310	34	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	16 149	16 149
в т. ч. допълнителни резерви	05441		
Общо за група IV	05400	17 963	17 963
V. Натрупана печалба (загуба) от минали години			
Неразпределена печалба	05510	36 720	36 294
Непокрита загуба	05520		
Общо за група V	05500	36 720	36 294
VI. Текуща печалба (загуба)	05600	400	426
Общо за раздел А	05000	82 366	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	5 967	6 187
До 1 година	07201	442	442
Над 1 година	07202	5 525	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	6	1	2
Задължения към доставчици	07400	2 361	369
До 1 година	07401	2 361	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	668	630
До 1 година	07801	668	630
Над 1 година	07802		
в това число:			
Към персонала	07810	163	101
До 1 година	07811	153	91
Над 1 година	07812	10	10
Осигурителни задължения	07820	49	71
До 1 година	07821	49	71
Над 1 година	07822		
Данъчни задължения	07830	44	65
До 1 година	07831	44	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	8 996	7 186
До 1 година	07001	3 471	1 441
Над 1 година	07002	5 525	5 745
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди	08000	168	198
Финансирания	08001	143	175
Приходи за бъдещи периоди	08002	25	23
Сума на пасива (А+Б+В+Г)	08500	93 759	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:

Подина Витанова

Дата: 28.07.2023 г.



"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
(наименование на дружеството)
01.01.2023 г.-30.06.2023 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	696	464
Суровини и материали	10210	407	231
Външни услуги	10220	289	233
Разходи за персонала	10300	723	605
в това число:			
Разходи за възнаграждения	10310	605	509
в т. ч. компенсируеми отпуски	10311		
Разходи за осигуровки (към осигурителни фондове)	10320	118	96
от тях: осигуровки, свързани с пенсии	10321		
Разходи за амортизация и обезценка	10400	231	201
Разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи	10410	231	201
Разходи за амортизация	10411	231	201
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	197	288
в това число:			
Балансова стойност на продадените активи	10510	11	8
Провизии	10520		
Общо за група I	10000	1 847	1 558
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	34	30
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	34	30
Б. Печалба от обичайна дейност	14000	445	583
Общо разходи (I + II)	13000	1 881	1 588
В. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	14100	445	583
III. Разходи за данъци от печалбата	14200	45	58
IV. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	14300		
Г. Печалба (В - III - IV)	14400	400	525
Всичко (Общо разходи + III + IV + Г)	14500	2 326	2 171

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	2 091	1 541
Продукция	15110		
Стоки	15120	15	10
Услуги	15130	2 076	1 531
в това число:			
Приходи от търговско-посредническа дейност	15131		
Приходи от наеми	15132	1 211	1 120
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	75	628
в това число:			
Приходи от финансираня	15410	49	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	2 166	2 169
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	160	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	160	2
Б. Загуба от обичайна дейност	19000	0	0
Общо приходи (I + II)	18000	2 326	2 171
В. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	19100	0	0
Г. Загуба (В + III + IV)	19200	0	0
Всичко (Общо приходи + Г)	19500	2 326	2 171

* 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: 28.07.2023 г.



"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
(наименование на дружеството)
01.01.2023 г.-30.06.2023 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	Текущ 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	2964	1130	1834	2739	862	1877
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели	61532			0			0
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	61533		670	(670)		573	(573)
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61534		5	(5)		6	(6)
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)		10	(10)
Други парични потоци от основна дейност	61538	12	455	(443)	4	614	(610)
Общо за раздел А	61530	2976	2270	706	2743	2065	678
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност							
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	61541		37	(37)		157	(157)
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	37	(37)	0	157	(157)
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		221	(221)		74	(74)
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61554		29	(29)		24	(24)
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	250	(250)	0	99	(99)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	61560	2976	2557	419	2743	2321	422
Д. Парични средства в началото на периода	61570	x	x	3474	x	x	3260
Е. Парични средства в края на периода	61580	x	x	3893	x	x	3682

* 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 Щивачев

Главен счетоводител:
Петя Маркова

Председател на СД:
Полина Витанова

Дата: 28.07.2023 г.



"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
(наименование на дружеството)
01.01.2023 г.-30.06.2023 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 минали години	Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
					Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба		
а	б	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Салдо в началото на отчетния период	61610	17838		9516	1814			16149	36294	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	16149	36294	426	82037
Изменение за сметка на собствениците	61650	(72)	0	0	0	0	0	0	0	0	(72)
Увеличение	61651										0
Намаление	61652	(72)									(72)
Финансов резултат за текущия период	61660									400	400
Разпределение на печалбата	61670								426	(426)	0
вт. ч. за дивиденди	61671										0
Покриване на загуба	61680										0
Последващи оценки на активи и пасиви	61690	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Увеличение	61691			1							1
Намаление	61692										0
Други изменения в собствения капитал	61710										0
Салдо към края на отчетния период	61720	17766	0	9517	1814	0	0	16149	36720	400	82366
Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	61730										0
Собствен капитал към края на отчетния период	61740	17766	0	9517	1814	0	0	16149	36720	400	82366

* 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,
Дата: 28.07.2023 г.



Председател на СД: ..
Полина Витанова

Главен счетоводител:
Петя Маркова