

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

(наименование на дружеството)

01.01.2024 г. -30.06.2024 г.

(отчетен период - I-во трим., I-во шестмесечие, деветмесечие 2024 г.)

### СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

АКТИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил.лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
<b>А. Записан, но невнесен капитал</b>	<b>01000</b>		
<b>Б. Нетекущи (дълготрайни) активи</b>			
<b>I. Нематериални активи</b>			
Продукти от развойна дейност	02110		
Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	02120	97	130
Търговска репутация	02130		
Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане	02140		
в т. ч. предоставени аванси	02141		
Активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	02150		
<b>Общо за група I</b>	<b>02100</b>	97	130
<b>II. Дълготрайни материални активи</b>			
Земи и сгради	02210	36 048	34 785
Земи	02211	17 921	17 921
Сгради	02212	18 127	16 864
Машини, производствено оборудване и апаратура	02220	311	327
Съоръжения и други	02230	8 506	8 609
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	02240	135	1 416
в т. ч. предоставени аванси	02241		
Активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	02250		
<b>Общо за група II</b>	<b>02200</b>	45 000	45 137
<b>III. Дългосрочни финансови активи</b>			
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	33 133	33 134
в това число:			
Дългови ценни книжа (облигации)	02351		
Капиталови ценни книжа (акции и дялове)	02352	1 545	1 546
Инвестиционни имоти	02353	31 588	31 588
Активи (инвестиционни имоти) с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	02354		
Други заеми	02360		
Изкупени собствени акции	02370		
<b>Общо за група III</b>	<b>02300</b>	45 466	45 467
<b>IV. Отсрочени данъци</b>	<b>02400</b>		
<b>Общо за раздел Б</b>	<b>02000</b>	90 563	90 734

<b>АКТИВ</b>			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил.лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
<b>В. Текущи (краткотрайни) активи</b>			
<b>I. Материални запаси</b>			
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	10
Продукция	03131		
Стоки	03132	8	10
Предоставени аванси	03140		
<b>Общо за група I</b>	<b>03100</b>	15	17
<b>II. Вземания</b>			
Вземания от клиенти и доставчици	03210	466	400
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	715	660
в т.ч. над 1 година	03241		
<b>Общо за група II</b>	<b>03200</b>	1 181	1 060
<b>III. Инвестиции</b>			
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		
<b>Общо за група III</b>	<b>03300</b>	0	0
<b>IV. Парични средства</b>			
Касови наличности и сметки в страната	03410	2 843	2 577
Касови наличности в лева	03411	8	21
Касови наличности във валута (левава равностойност)	03412		
Разплащателни сметки	03413	2 835	2 556
Блокирани парични средства	03414		
Парични еквиваленти	03415		
Касови наличности и сметки в чужбина	03420	0	0
Касови наличности в лева	03421		
Касови наличности във валута	03422		
Разплащателни сметки във валута	03423		
Блокирани парични средства във валута	03424		
<b>Общо за група IV</b>	<b>03400</b>	2 843	2 577
<b>Общо за раздел В</b>	<b>03000</b>	4 039	3 654
<b>Г. Разходи за бъдещи периоди</b>	<b>04000</b>	24	38
<b>Сума на актива (А+В+В+Г)</b>	<b>04500</b>	94 626	94 426

<b>ПАСИВ</b>			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил.лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
<b>A. Собствен капитал</b>			
<b>I. Записан капитал</b>	<b>05100</b>	17 711	17 649
Акционерен капитал	05110	0	0
Котирани акции на финансовите пазари	05111		
Некотирани акции на финансовите пазари	05112		
Други видове записан капитал	05120	17 711	17 649
в т. ч. допълнителен капитал (апортни вноски)	05121		
<b>II. Премии от емисии</b>	<b>05200</b>		
<b>III. Резерв от последващи оценки</b>	<b>05300</b>	8 891	8 892
в т. ч. резерв от последващи оценки на финансови инструменти	05310	34	35
<b>IV. Резерви</b>			
Законови резерви	05410	1 814	1 814
Резерв, свързан с изкупени собствени акции	05420		
Резерв съгласно учредителен акт	05430		
Други резерви	05440	15 511	15 511
в т. ч. допълнителни резерви	05441		
<b>Общо за група IV</b>	<b>05400</b>	17 325	17 325
<b>V. Натрупана печалба (загуба) от минали години</b>			
Неразпределена печалба	05510	38 244	37 416
Непокрита загуба	05520		
<b>Общо за група V</b>	<b>05500</b>	38 244	37 416
<b>VI. Текуща печалба (загуба)</b>			
Текуща печалба (загуба)	05600	445	828
Авансово разпределена текуща печалба	05601		
<b>Общо за група VI</b>	<b>05700</b>	445	828
<b>Общо за раздел А</b>	<b>05000</b>	82 616	82 110
<b>Б. Провизии и сходни задължения</b>			
Провизии за пенсии и други подобни задължения	06100		
Провизии за данъци	06200	2 209	2 209
в т.ч. отсрочени данъци	06210	2 209	2 209
Други провизии и сходни задължения	06300		
<b>Общо за раздел Б</b>	<b>06000</b>	2 209	2 209
<b>В. Задължения</b>			
Облигационни заеми	07100	0	0
До 1 година	07101		
Над 1 година	07102		
<b>в това число:</b>			
Конвертируеми облигационни заеми	07110	0	0
До 1 година	07111		
Над 1 година	07112		
Задължения към финансови предприятия	07200	8 743	8 964
До 1 година	07201	442	442
Над 1 година	07202	8 301	8 522
Получени аванси	07300	2	2
До 1 година	07301	2	2
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	284	324
До 1 година	07401	284	324
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	654	652
До 1 година	07801	654	652
Над 1 година	07802		
<b>в това число:</b>			
Към персонала	07810	95	95
До 1 година	07811	95	95
Над 1 година	07812		
Осигурителни задължения	07820	51	53
До 1 година	07821	51	53
Над 1 година	07822		
Данъчни задължения	07830	51	66
До 1 година	07831	51	66
Над 1 година	07832		
Задължения по договори за оперативен лизинг	07900	0	0
До 1 година	07901		
Над 1 година	07902		
<b>Общо за раздел В</b>	<b>07000</b>	9 683	9 942
До 1 година	07001	1 382	1 420
Над 1 година	07002	8 301	8 522
<b>Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди</b>	<b>08000</b>	118	165
Финансирания	08001	80	111
Приходи за бъдещи периоди	08002	38	54
<b>Сума на пасива (А+Б+В+Г)</b>	<b>08500</b>	94626	94426

Дата: 29.07.2024 г.

Изпълнителен директор: .....

Димитър Шивачев

Главен счетоводител:

Петя Маркова

Председател на СД: .....

Полина Витанова



"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

(наименование на дружеството)

01.01.2024 г. -30.06.2024 г.

(отчетен период - I-во трим., I-во шестмесечие, деветмесечие 2024 г.)

### ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

Наименование на разходите	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
<b>А. Разходи</b>			
<b>I. Разходи за оперативна дейност</b>			
Намаление на запасите от продукция и незавършено производство	10100		
Разходи за суровини, материали и външни услуги	10200	615	696
Суровини и материали	10210	337	407
Външни услуги	10220	278	289
Разходи за персонала	10300	887	723
в това число:			
Разходи за възнаграждения	10310	757	605
в т. ч. компенсируеми отпуски	10311		
Разходи за осигуровки (към осигурителни фондове)	10320	130	118
от тях: осигуровки, свързани с пенсии	10321		
Разходи за амортизация и обезценка	10400	281	231
Разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи	10410	281	231
Разходи за амортизация	10411	281	231
в т.ч. разходи за амортизация на активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагачи МСС)	10413		
Разходи от обезценка	10412		
Разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи	10420		
Други разходи	10500	190	197
в това число:			
Балансова стойност на продадените активи	10510	15	11
Провизии	10520		
<b>Общо за група I</b>	<b>10000</b>	<b>1973</b>	<b>1 847</b>
<b>II. Финансови разходи</b>			
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	41	34
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, прилагачи МСС)	11201		
<b>Общо за група II</b>	<b>11000</b>	<b>41</b>	<b>34</b>
<b>Б. Печалба от обичайна дейност</b>	<b>14000</b>	<b>495</b>	<b>445</b>
<b>Общо разходи (I + II)</b>	<b>13000</b>	<b>2014</b>	<b>1 881</b>
<b>В. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)</b>	<b>14100</b>	<b>495</b>	<b>445</b>
<b>III. Разходи за данъци от печалбата</b>	<b>14200</b>	<b>50</b>	<b>27</b>
<b>IV. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък</b>	<b>14300</b>		
<b>Г. Печалба (В - III - IV)</b>	<b>14400</b>	<b>445</b>	<b>418</b>
<b>Всичко (Общо разходи + III + IV + Г)</b>	<b>14500</b>	<b>2509</b>	<b>2 326</b>

Наименование на приходите	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
<b>А. Приходи</b>			
<b>І. Приходи от оперативна дейност</b>			
Нетни приходи от продажби	15100	2411	2091
Продукция	15110		
Стоки	15120	21	15
Услуги	15130	2390	2 076
в това число:			
Приходи от търговско-посредническа дейност	15131		
Приходи от наеми	15132	1362	1 211
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	64	75
в това число:			
Приходи от финансираня	15410	32	49
от тях: от правителството	15411	32	49
Приходи от продажби на суровини и материали	15420		
Приходи от продажби на дълготрайни активи	15430		
<b>Общо за група І</b>	<b>15000</b>	<b>2475</b>	<b>2 166</b>
<b>ІІ. Финансови приходи</b>			
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) активи	16200		
в т. ч. приходи от предприятия от група	16210		
Други лихви и финансови приходи	16300	34	160
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		
<b>Общо за група ІІ</b>	<b>16000</b>	<b>34</b>	<b>160</b>
<b>Б. Загуба от обичайна дейност</b>	<b>19000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Общо приходи (І + ІІ)</b>	<b>18000</b>	<b>2509</b>	<b>2326</b>
<b>В. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)</b>	<b>19100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Г. Загуба (В + ІІІ + ІV)</b>	<b>19200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Всичко (Общо приходи + Г)</b>	<b>19500</b>	<b>2509</b>	<b>2326</b>

Дата: 29.07.2024 г.

Изпълнителен директор: ...

Димитър Шивачев

Главен счетоводител: 5

Петя Маркова

Председател на СД: .....

Полина Витанова



"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

(наименование на дружеството)

01.01.2024 г. - 30.06.2024 г.

(отчетен период - I-во трим., I-во шестмесечие, деветмесечие 2024 г.)

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

(Хил. лв.)

Наименование на паричните потоци	Код на реда	Текущ период			Предходен период		
		постъпления	плащания	нетен поток	постъпления	плащания	нетен поток
а	б	1	2	3	4	5	6
<b>А. Парични потоци от основна дейност</b>							
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	61531	3075	1121	1954	2964	1130	1834
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели	61532			0			0
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	61533		849	(849)		670	(670)
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61534		6	(6)		5	(5)
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		45	(45)		10	(10)
Други парични потоци от основна дейност	61538	7	493	(486)	12	455	(443)
<b>Общо за раздел А</b>	<b>61530</b>	<b>3082</b>	<b>2514</b>	<b>568</b>	<b>2976</b>	<b>2270</b>	<b>706</b>
<b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>							
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	61541		46	(46)		37	(37)
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
<b>Общо за раздел Б</b>	<b>61540</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>(46)</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>(37)</b>
<b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>							
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)		221	(221)
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61554		35	(35)		29	(29)
Плащания на задължения по лизингови договори	61555			0			0
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	61556			0			0
Други парични потоци от финансова дейност	61557			0			0
<b>Общо за раздел В</b>	<b>61550</b>	<b>0</b>	<b>256</b>	<b>(256)</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>(250)</b>
<b>Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)</b>	<b>61560</b>	<b>3082</b>	<b>2816</b>	<b>266</b>	<b>2976</b>	<b>2557</b>	<b>419</b>
<b>Д. Парични средства в началото на периода</b>	<b>61570</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>2577</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>3474</b>
<b>Е. Парични средства в края на периода</b>	<b>61580</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>2843</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>3893</b>

Дата: 29.07.2024 г.

Изпълнителен директор: .....  
Димитър Шивачев

Председател на СД: .....  
Полина Витанова



Главен счетоводител:  
Петя Маркова

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

(наименование на дружеството)

01.01.2024 г. -30.06.2024 г.

(отчетен период - I-во трим., I-во шестмесечие, деветмесечие 2024 г.)

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(Хил. лв.)

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	Непокрита загуба		
а	б	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Салдо в началото на отчетния период</b>	<b>61610</b>	<b>17649</b>		<b>8892</b>	<b>1814</b>			<b>15511</b>	<b>37416</b>		<b>828</b>	<b>82110</b>
Промени в счетоводната политика	61620											0
Грешки	61630											0
<b>Салдо след промени в счетоводната политика и грешки</b>	<b>61640</b>	<b>17649</b>	<b>0</b>	<b>8892</b>	<b>1814</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15511</b>	<b>37416</b>	<b>0</b>	<b>828</b>	<b>82110</b>
Изменение за сметка на собствениците	61650	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62
Увеличение	61651	62										62
Намаление	61652											0
Финансов резултат за текущия период	61660										445	445
Разпределение на печалбата	61670								828		(828)	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	0	(1)
Увеличение	61691			(1)								(1)
Намаление	61692											0
Други изменения в собствения капитал	61710											0
<b>Салдо към края на отчетния период</b>	<b>61720</b>	<b>17711</b>	<b>0</b>	<b>8891</b>	<b>1814</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15511</b>	<b>38244</b>	<b>0</b>	<b>445</b>	<b>82616</b>
Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	61730											0
<b>Собствен капитал към края на отчетния период</b>	<b>61740</b>	<b>17711</b>	<b>0</b>	<b>8891</b>	<b>1814</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15511</b>	<b>38244</b>	<b>0</b>	<b>445</b>	<b>82616</b>

Дата: 29.07.2024 г.

Исполнителен директор: ..  
Димитър Шивачев

Председател на СД:.....  
Полина Витанова

Главен счетоводител: .....

Петя Маркова





**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**на „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, гр. София**  
01.01.2024 г. – 30.06.2024 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 30.06.2024 г. е в размер на 17 710 772 лв. (седемнадесет милиона седемстотин и десет хиляди седемстотин седемдесет и два лева), разпределен в 17 710 772 (седемнадесет милиона седемстотин и десет хиляди седемстотин седемдесет и два) броя поименни акции, с номинална стойност 1 (един) лев всяка.

С Решение № 282 по Протокол № 75 от 27.04.2023 г. Столичният общински съвет увеличава капитала на „Софийски имоти” ЕАД с 62 236 лв. (шестдесет и две хиляди двеста тридесет и шест лева) и утвърждава капитала в размер на 17 710 772 лв. (седемнадесет милиона седемстотин и десет хиляди седемстотин седемдесет и два лева), разпределен в 17 710 772 (седемнадесет милиона седемстотин и десет хиляди седемстотин седемдесет и два) броя поименни акции, с номинална стойност 1 (един) лев всяка. Решението е вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ-АВ на 04.04.2024г.

„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 30.06.2024 г. е:

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

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 2024 г. е 55 човека.

Дружеството няма клонове за осъществяване на дейността си.

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

Търговско дружество	30.06.2024г.		31.12.2023г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
<b>I. Асоциирани предприятия</b>				
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
<b>II. Инвестиции на разположение за продажба</b>				
1. "Общинска банка" АД	2.225	1 508	2.225	1 508
2. "Холдинг Света София " АД	0.10	37	0.10	38
<b>ОБЩО:</b>		<b>13878</b>		<b>13879</b>

## 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 Столичен общински съвет обуславят характера и определят насоките на развитие на дейността на дружеството.

През първо полугодие на 2024 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 плувен басейн, сауна парк (парна баня, финландска и инфрачервена 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.)

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД ЗА ПЕРИОДА 01.01.2024 г.-30.06.2024 г.

- абонаментно и почасово отдаване под наем на паркоместа в многоетажен паркинг, находящ се на ул. „Кирил Дрангов“, р-н „Надежда“
- изпълняване на инвестиционни проекти и програми по възлагане от Столична община.

*Военни конфликти в Украйна и Близкия изток*

Продължаващият военен конфликт между Русия и Украйна и военният конфликт в Близкия изток са особено значими събития, които водят и ще водят 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 военните конфликти в Украйна и Близкия изток.

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

### III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

#### 1. Финансов резултат

Балансовата печалба на „Софийски имоти” ЕАД за първо шестмесечие на 2024 г. е в размер на 445 хил. лв. и е формирана вследствие реализиране на следните приходи и разходи:

в хил. лв.

Показатели	01.01.2024г.-30.06.2024г.			01.01.2023г.-30.06.2023г.		
	Приходи	Разходи	Резултат	Приходи	Разходи	Резултат
1. От оперативна дейност	2 475	1 973	502	2 166	1 847	319
2. От финансова дейност	34	41	(-7)	160	34	126
3. Финансов резултат			495			445
4. Разход за текущ данък			50			45
<b>5. Балансова печалба (3-4)</b>			<b>445</b>			<b>400</b>

### 1.1. Приходи

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

Показатели	01.01.2024г.- 30.06.2024г		01.01.2023г.- 30.06.2023г		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	в %	отн. дял в%
<b>I.Приходи от оперативна дейност:</b>	<b>2475</b>	<b>98.6</b>	<b>2166</b>	<b>93.1</b>	<b>309</b>	<b>14.3</b>	<b>5.5</b>
1.Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	2411	96.1	2091	89.9	320	15.3	6.2
а) Продажба на стоки	21	0.8	15	0.6	6	40.0	0.2
б) Продажба на услуги, в т.ч.:	2390	95.3	2076	89.3	314	15.1	6.0
-приходи от наеми	1362	54.3	1211	52.1	151	12.5	2.2
-приходи от Комплекс „Възраждане“	555	22.1	562	24.2	-7	-1.2	-2.1
-приходи от Минерална баня гр. Баня	368	14.7	303	13.0	65	21.5	1.7
-приходи от паркинг ул.“К. Дрангов“, р-н „Надежда“	105	4.2	0	0.0	105	-	4.2
2. Други приходи, в т.ч.:	64	2.6	75	3.2	-11	-14.7	-0.6
<b>II. Финансови приходи, в т.ч.:</b>	<b>34</b>	<b>1.4</b>	<b>160</b>	<b>6.9</b>	<b>-126</b>	<b>-78.8</b>	<b>-5.5</b>
<b>Общо приходи</b>	<b>2509</b>	<b>100.0</b>	<b>2326</b>	<b>100.0</b>	<b>183</b>	<b>7.9</b>	<b>0.0</b>

Продажбите на „Софийски имоти“ ЕАД са реализирани изцяло на вътрешния пазар. Общо приходите през първо полугодие на 2024 г. са с 7,9 % повече спрямо 2023 г.

През отчетния период приходите от отдаване на имоти под наем са нарастнали с 12,5 % в сравнение със съпоставимия период на 2023 г. Към 30.06. 2024 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 201 бр. действащи договори за наем (31.12.2023г.-201 бр.) През отчетния период са прекратени 20 бр. договори за наем, като са сключени 20 бр. нови договори, въз основа на проведена конкурсна процедура за избор на наемател по реда на Наредба реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала.

Приходи от наеми	:	1 362 хил.лв.	100,0%
-наем сгради		924 хил.лв.	67,8%
-наем земи		358 хил.лв.	26,3%
-паркови съоръжения		80 хил.лв.	5,9%

Реализираните приходи от продажба на услуги в Комплекс „Възраждане“ са с 1,2 % по-малко спрямо предходния период.

Приходи от Комплекс „Възраждане“:	555 хил.лв.	100,0%
-закрит плувен басейн	420 хил.лв.	75,7%
-уелнес зона	120 хил.лв.	21,6%

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД ЗА ПЕРИОДА 01.01.2024 г.-30.06.2024 г.

-солна стая 15 хил.лв. 2,7%

Приходите от услуги, отчетени през първо полугодие на 2024г. от дейността на Минералната баня в гр. Баня са с 21,5% повече спрямо шестмесечието на 2023 г.

Приходи от МБ в гр. Баня	368 хил.лв.	100,0%
-термална зона	195 хил.лв.	53,0%
-уелнес зона	164 хил.лв.	44,5%
-солна стая	8 хил.лв.	2,2%
-други	1 хил.лв.	0.3%

През периода са отчетени приходи в размер на 105 хил.лв. от многоетажен паркинг на ул. "Кирил Дрангов", р-н „Надежда“, който осъществява дейност от 01.11.2023 г.

## 1.2. Разходи

Основните разходи на „Софийски имоти” ЕАД са следните:

Показатели	01.01.2024г.- 30.06.2024г		01.01.2023г.- 30.06.2023г		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	в %	отн. дял в%
<b>I. Разходи за оперативна дейност</b>	<b>1973</b>	<b>98.0</b>	<b>1847</b>	<b>98.2</b>	<b>126</b>	<b>6.8</b>	<b>-0.2</b>
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:							
ч.:	615	30.5	696	37.0	-81	-11.6	-6.5
а) суровини и материали	337	16.7	407	21.6	-70	-17.2	-4.9
б) външни услуги	278	13.8	289	15.4	-11	-3.8	-1.6
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	887	44.0	723	38.4	164	22.7	5.6
а) разходи за възнаграждения	757	37.6	605	32.2	152	25.1	5.4
б) разходи за осигуровки	130	6.5	118	6.3	12	10.2	0.2
3. Разходи за амортизация и обезценка	281	14.0	231	12.3	50	21.6	1.7
4. Други разходи, в т.ч.:	190	9.4	197	10.5	-7	-3.6	-1.1
- за данъци и такси	159	7.9	163	8.7	-4	-2.5	-0.8
- балансова стойност на продадените активи	15	0.7	11	0.6	4	36.4	0.1
<b>II. Финансови разходи в т.ч.:</b>	<b>41</b>	<b>2.0</b>	<b>34</b>	<b>1.8</b>	<b>7</b>	<b>20.6</b>	<b>0.2</b>
<b>Общо</b>	<b>2014</b>	<b>100.0</b>	<b>1881</b>	<b>100.0</b>	<b>133</b>	<b>7.1</b>	<b>0.0</b>

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

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА ПЕРИОДА 01.01.2024 Г.-30.06.2024 Г.**

имуществото на дружеството, като някои са задължителни и се извършват по предписание на нормативни актове.

Разпределението на разходите по видове дейност е следното:

хил. лв.								
Разходи от оперативна дейност:	Управление на имоти	отн. дял %	Комплекс "Възраждане"	отн. дял %	МБ гр.Банкя	отн. дял %	Паркинг	отн. дял %
1 Разходи за суровини, материали и външни услуги:	217	22.9	263	42.1	106	38.7	29	22.8
а) суровини и материали	75	7.9	165	26.4	89	32.5	8	6.3
б) външни услуги	142	15.0	98	15.7	17	6.2	21	16.5
2 Разходи за персонала:	519	54.7	213	34.1	126	46.0	29	22.8
а) разходи за възнаграждения	447	47.2	180	28.8	106	38.7	24	18.9
б) разходи за осигуровки	72	7.6	33	5.3	20	7.3	5	3.9
3 Разходи за амортизация	76	8.0	120	19.2	35	12.8	50	39.4
4 Други разходи, в т.ч.:	136	14.3	28	4.5	7	2.6	19	15.0
- данъци и такси	121	12.8	16	2.6	3	1.1	19	15.0
- балансова стойност на продадените активи			12	1.9	3	1.1		
	<b>948</b>	<b>100.0</b>	<b>624</b>	<b>100.0</b>	<b>274</b>	<b>100.0</b>	<b>127</b>	<b>100.0</b>

**2. Финансово състояние**

**2.1. Структура на пасива на баланса:**

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	30.06.2024 г.		31.12.2023 г. г.		Изменение		
	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	в %	На отн. дял %
<b>A. Собствен капитал</b>	<b>82616</b>	<b>87.3</b>	<b>82110</b>	<b>87.0</b>	<b>506</b>	<b>0.6</b>	<b>0.3</b>
I. Записан капитал	17711	18.7	17649	18.7	62	0.4	0.0
II. Резерв от последващи оценки	8891	9.4	8892	9.4	-1	0.0	0.0
III. Резерви	17325	18.3	17325	18.3	0	0.0	0.0
IV. Неразпределена печалба от минали години	38244	40.4	37416	39.6	828	2.2	0.8
V. Текуща печалба	445	0.5	828	0.9	-383	-46.3	-0.4

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА ПЕРИОДА 01.01.2024 г.-30.06.2024 г.

<b>Б. Провизии и сходни задължения</b>	<b>2209</b>	<b>2.3</b>	<b>2209</b>	<b>2.3</b>	<b>0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
<b>В. Задължения, в т.ч.:</b>	<b>9683</b>	<b>10.2</b>	<b>9942</b>	<b>10.5</b>	<b>-259</b>	<b>-2.6</b>	<b>-0.3</b>
-до 1 година	1382	1.5	1420	1.5	-38	-2.7	0.0
-над 1 година	8301	8.8	8522	9.0	-221	-2.6	-0.2
<b>Г. Приходи за бъдещи периоди</b>	<b>118</b>	<b>0.1</b>	<b>165</b>	<b>0.2</b>	<b>-47</b>	<b>-28.5</b>	<b>-0.1</b>
<b>СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)</b>	<b>94626</b>	<b>100.0</b>	<b>94426</b>	<b>100.0</b>	<b>200</b>	<b>0.2</b>	<b>0.0</b>

Измененията в собствения капитал са резултат от увеличение на записания капитал по Решение № 282 по Протокол № 75 от 27.04.2023 г. на СОС, вписано в ТР и РЮЛНЦ към АВ на 04.04.2024 г. и от разпределяне на печалбата за 2023 г.

Привлеченият капитал е намален вследствие на издължената част от кредит по 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).

**2.2. Структурата на актива на баланса:**

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	30.06.2024 г.		31.12.2023 г. г.		Изменение		
	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	в %	На отн. дял %
<b>А. Нетекущи активи</b>	<b>90563</b>	<b>95.7</b>	<b>90734</b>	<b>96.1</b>	<b>-171</b>	<b>-0.2</b>	<b>-0.4</b>
I. Нематериални активи	97	0.1	130	0.1	-33	-25.4	0.0
II. Дълготрайни материални активи	45000	47.6	45137	47.8	-137	-0.3	-0.2
III. Инвестиционни имоти	31588	33.4	31588	33.5	0	0.0	-0.1
IV. Дългосрочни финансови активи	13878	14.7	13879	14.7	-1	0.0	0.0
<b>Б. Текущи активи</b>	<b>4039</b>	<b>4.3</b>	<b>3654</b>	<b>3.9</b>	<b>385</b>	<b>10.5</b>	<b>0.4</b>
I. Материални запаси	15	0.0	17	0.0	-2	-11.8	0.0
II. Вземания	1181	1.2	1060	1.1	121	11.4	0.1
III Парични средства	2843	3.0	2577	2.7	266	10.3	0.3
<b>В. Разходи за бъдещи периоди</b>	<b>24</b>	<b>0.0</b>	<b>38</b>	<b>0.0</b>	<b>-14</b>	<b>-36.8</b>	<b>0.0</b>
<b>СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)</b>	<b>94626</b>	<b>100.0</b>	<b>94426</b>	<b>100.0</b>	<b>200</b>	<b>0.2</b>	<b>0.0</b>

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

**3. Изпълнение към 30.06.2024 г. на показателите, заложиени в бизнес-плана на „Софийски имоти“ ЕАД**

Показатели		Текущи резултати към 30.06.2024г.	Бизнес - план към 31.12.2024 г.	Изпълнение на бизнес - плана към 30.06.2024 г.	
		в хил.лв	в хил.лв	в хил.лв	%
Разходи за оперативна дейност в т.ч.:		<b>1973</b>	<b>4545</b>	<b>-2572</b>	<b>43</b>
Постоянни разходи	Амортизации	281	562	-281	50
	Човешки ресурси	887	1848	-961	48
	Данъци и такси	159	345	-186	46
Променливи разходи	Материали	337	885	-548	38
	Външни услуги	278	730	-452	38
	Други	31	175	-144	18
Финансови разходи		<b>41</b>	<b>80</b>	<b>-39</b>	<b>51</b>
<b>Общо разходи</b>		<b>2014</b>	<b>4625</b>	<b>-2611</b>	<b>44</b>
Приходи от оперативна дейност в т.ч.:		<b>2475</b>	<b>5013</b>	<b>-2538</b>	<b>49</b>
	Продажба на стоки	21	38	-17	55
	Приходи от услуги	2390	4855	-2465	49
	Други приходи	64	120	-56	53
Финансови приходи		<b>34</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	
<b>Общо приходи</b>		<b>2509</b>	<b>5013</b>	<b>-2504</b>	<b>50</b>

Към 30.06.2024 г. по-голямата част от показателите показват планово изпълнение на бизнес-плана, като при голяма част от разходите е отчетена икономия на средства.

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

**4. 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 периода 01.01.2024 г. – 30.06.2024 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 98 бр. производства, от които:

**Гражданскоправни съдебни производства:**

1. С вещноправен характер – 12 бр., от които:

- с висящо производство – 9 бр.
- с приключило производство – 2 бр.
- спряно производство – 1 бр.

2. С облигационен характер – 18 бр., от които:

- с висящо производство – 16 бр.
- с приключило производство – 2 бр.

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

4. Исково производство за освобождаване на имот – 1 бр., приключило.

**Административни съдебни производства – 6 бр., висящо производство.**

**Заповедни производства – 1 бр.**

**Изпълнителни дела – 59 бр.**

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

#### **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 и/или изваждане от капитала 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 2024 г. да продължи :

1. С цел ликвидиране на съсобственост, с решение на Столичен общински съвет да бъдат реализирани сделки с дяловете на „Софийски имоти“ ЕАД в съсобствени имоти, като след отправяне на покана за изкупуване на собствения на дружеството дял от другия съсобственик, за непродадените дялове да се организират търгове с явно наддаване за продажба на трети лица.

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

3. Предлага се при наличие на достатъчен финансов ресурс, част от набраните средства да бъдат инвестирани в придобиване на терени, в които дружеството притежава собственост само върху сградите, с цел осигуряване на възможност на извършване на строителни дейности: ново строителство, надстройкаване, 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 прогнозираят 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 изпълнението 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. 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 съблюдают следните принципи, гарантиращи:

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

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

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

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

- *кадрово обезпечаване с квалифициран персонал;*

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

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

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

4. Задачите с постоянен характер са:

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

- Усъвършенстване на вътрешните правилници и подобряване организацията на работата;

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

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

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

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.

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

Няма 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 първо шестмесечие на 2024г.

### **IX. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ**

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

### **X. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ**

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

### **XI. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 към чл. 10, т. 1, чл. 11, т. 1, чл. 21, т. 1, буква „а” и т. 2, буква „а” от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар**

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

Информацията е представена в раздел III от настоящия доклад

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

Информацията е представена в раздел III от настоящия доклад

3. Информация за сключени съществени сделки:

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

- договор за продажба на спортни и възстановителни услуги общо в размер 356 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 2024 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
<b>1. Продажба на услуги, в т.ч.:</b>	<b>94</b>	<b>229</b>
- по договори за наем със Столична община	94	229
<b>2.Вземания от Столична община:</b>		61
- Начислен данък за извършено дарения 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 отчетния период:

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

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

Няма данни за такива сделки.

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

Информацията е представена в раздел I от настоящия доклад.

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

- Договор № 19F-021565/14.05.2019 г. за финансиране на допустим проект „Парк „Възраждане“ – Етап IV – изграждане на парк и термо - минерален развлекателно – рекреационен комплекс“, сключен между „Софийски имоти“ ЕАД и „Обединена българска банка“ АД („ОББ“ АД), действаща от свое име, но за сметка на ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“(ФУГ), „ОББ“ АД и „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД, („ФУГР“ ЕАД), чрез отпускане на инвестиционен кредит в размер на 5 300 хил.лв. 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 30.06.2024 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 не е предоставяло заеми.

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

През отчетния период няма извършена емисия на ценни книжа.

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

С Решение № 321 по Протокол № 14 от 27.06.2024 г. на СОС е приет бизнес-план за развитието на „Софийски имоти“ ЕАД за 2024 г., в който е планирана балансова печалба за 2024 г. в размер на 349 хил.лв. Реализираната печалба към 30.06.2024 год. е с 29 % по - голяма от планиваната за финансовата година.

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 заеман капитал, продажба на недвижими имоти и др.

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

Няма настъпили промени отчетния период в основните принципи за управление на дружеството.

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:

През отчетния период няма промени в управителните и надзорните органи на „Софийски имоти“ ЕАД

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

Възнагражденията на ключовия управленски персонал на „Софийски имоти“ ЕАД и неговите дъщерни дружества през първо шестмесечие на 2024 г. включват следните разходи:

№	Ключов управленски персонал	Разходи в хил.лв.
I	Възнаграждения по договори за управление	107
1	Димитър Шивачев	45
2	Полина Витанова	31
3	Антония Терзиева	31
II	Разходи за социални осигуровки	12
	<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>119</b>

18. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на отчетния период), 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 30.06.2024 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: 29.07.2024 г.

ДИМИТЪР ШИВАЧЕВ  
Изпълнителен директор  
„Софийски имоти“ ЕАД



ПОЛИНА ВИТАНОВА  
Председател на СД  
„Софийски имоти“ ЕАД

ПЕТЯ МАРКОВА  
Гл.счетоводител