

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

(наименование на дружеството)

01.01.2024 г. - 31.03.2024 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
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	114	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		
Общо за група I	02100	114	130
II. Дълготрайни материални активи			
Земи и сгради	02210	34 736	34 785
Земи	02211	17 921	17 921
Сгради	02212	16 815	16 864
Машини, производствено оборудване и апаратура	02220	321	327
Съоръжения и други	02230	8 573	8 609
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	02240	1 424	1 416
в т. ч. предоставени аванси	02241		
Активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	02250		
Общо за група II	02200	45 054	45 137
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	33 134	33 134
в това число:			
Дългови ценни книжа (облигации)	02351		
Капиталови ценни книжа (акции и дялове)	02352	1 546	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		
Общо за група III	02300	45 467	45 467
IV. Отсрочени данъци	02400		
Общо за раздел Б	02000	90 635	90 734

АКТИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил.лв.	
		текуща година	предходна година
а	6	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 угодяване и разплод	03121		
Продукция и стоки	03130	8	10
Продукция	03131		
Стоки	03132	8	10
Предоставени аванси	03140		
Общо за група I	03100	15	17
II. Вземания			
Вземания от клиенти и доставчици	03210	476	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	677	660
в т.ч. над 1 година	03241		
Общо за група II	03200	1 153	1 060
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	2 858	2 577
Касови наличности в лева	03411	22	21
Касови наличности във валута (левова равностойност)	03412		
Разплащателни сметки	03413	2 836	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		
Общо за група IV	03400	2 858	2 577
Общо за раздел В	03000	4 026	3 654
Г. Разходи за бъдещи периоди	04000	36	38
Сума на актива (А+Б+В+Г)	04500	94 697	94 426

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	17 649	17 649
Акционерен капитал	05110	0	0
Котирани акции на финансовите пазари	05111		
Некотирани акции на финансовите пазари	05112		
Други видове записан капитал	05120	17 649	17 649
в т. ч. допълнителен капитал (апортни вноски)	05121		
II. Премии от емисии	05200		
III. Резерв от последващи оценки	05300	8 892	8 892
в т. ч. резерв от последващи оценки на финансови инструменти	05310	35	35
IV. Резерви			
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		
Общо за група IV	05400	17 325	17 325
V. Натрупана печалба (загуба) от минали години			
Неразпределена печалба	05510	38 244	37 416
Непокрита загуба	05520		
Общо за група V	05500	38 244	37 416
VI. Текуща печалба (загуба)			
Текуща печалба (загуба)	05600	364	828
Авансово разпределена текуща печалба	05601		
Общо за група VI	05700	364	828
Общо за раздел А	05000	82 474	82 110
Б. Провизии и сходни задължения			
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		
Общо за раздел Б	06000	2 209	2 209
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	8 853	8 964
До 1 година	07201	442	442
Над 1 година	07202	8 411	8 522
Получени аванси	07300	3	2
До 1 година	07301	3	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	321	324
До 1 година	07401	321	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	687	652
До 1 година	07801	687	652
Над 1 година	07802		
в това число:			
Към персонала	07810	95	95
До 1 година	07811	95	95
Над 1 година	07812		
Осигурителни задължения	07820	50	53
До 1 година	07821	50	53
Над 1 година	07822		
Данъчни задължения	07830	113	66
До 1 година	07831	113	66
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	9 864	9 942
До 1 година	07001	1 453	1 420
Над 1 година	07002	8 411	8 522
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди	08000	150	165
Финансирания	08001	95	111
Приходи за бъдещи периоди	08002	55	54
Сума на пасива (А+Б+В+Г)	08500	94697	94426

Дата: 29.04.2023 г.

Изпълнителен директор:

Димитър Шивачев

Главен счетоводител:

Петя Маркова

Председател на СД:.....

Полина Витанова



"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
 (наименование на дружеството)
 01.01.2024 г. -31.03.2024 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
А.Разходи			
I. Разходи за оперативна дейност			
Намаление на запасите от продукция и незавършено производство	10100		
Разходи за суровини, материали и външни услуги	10200	314	338
Суровини и материали	10210	166	201
Външни услуги	10220	148	137
Разходи за персонала	10300	407	374
в това число:			
Разходи за възнаграждения	10310	345	314
в т. ч. компенсируеми отпуски	10311		
Разходи за осигуровки (към осигурителни фондове)	10320	62	60
от тях: осигуровки, свързани с пенсии	10321		
Разходи за амортизация и обезценка	10400	139	114
Разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи	10410	139	114
Разходи за амортизация	10411	139	114
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	11	13
в това число:			
Балансова стойност на продадените активи	10510	7	5
Провизии	10520		
Общо за група I	10000	871	839
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	16	12
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	16	12
Б. Печалба от обичайна дейност	14000	405	268
Общо разходи (I + II)	13000	887	851
В. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	14100	405	268
III. Разходи за данъци от печалбата	14200	41	27
IV. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	14300		
Г. Печалба (В - III - IV)	14400	364	241
Всичко (Общо разходи + III + IV + Г)	14500	1292	1 119

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	1246	1073
Продукция	15110		
Стоки	15120	10	6
Услуги	15130	1236	1 067
в това число:			
Приходи от търговско-посредническа дейност	15131		
Приходи от наеми	15132	713	593
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	33	42
в това число:			
Приходи от финансираня	15410	16	31
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	1279	1 115
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) активи	16200		
в т. ч. приходи от предприятия от група	16210		
Други лихви и финансови приходи	16300	13	4
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	13	4
Б. Загуба от обичайна дейност	19000	0	0
Общо приходи (I + II)	18000	1292	1119
В. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	19100	0	0
Г. Загуба (B + III + IV)	19200	0	0
Всичко (Общо приходи + Г)	19500	1292	1119

Дата: 29.04.2024 г.

Изпълнителен директор:

Димитър Шиваев

Председател на СД:

Полина Витанова



Главен счетоводител:

Петя Маркова

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

(наименование на дружеството)

01.01.2024 г. - 31.03.2024 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
Салдо в началото на отчетния период	61610	17649		8892	1814			15511	37416		828	82110
Промени в счетоводната политика	61620											0
Грешки	61630											0
Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	61640	17649	0	8892	1814	0	0	15511	37416	0	828	82110
Изменение за сметка на собствениците	61650	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Увеличение	61651											0
Намаление	61652											0
Финансов резултат за текущия период	61660										364	364
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Увеличение	61691											0
Намаление	61692											0
Други изменения в собствения капитал	61710											0
Салдо към края на отчетния период	61720	17649	0	8892	1814	0	0	15511	38244	0	364	82474
Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	61730											0
Собствен капитал към края на отчетния период	61740	17649	0	8892	1814	0	0	15511	38244	0	364	82474

Дата: 29.04.2023 г.

Изпълнителен директор: /.....

Димитър Шивачев



Председател на СД:.....

Полина Витанова

Главен счетоводител: .

Петя Маркова

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

(наименование на дружеството)

01.01.2024 г. - 31.03.2024 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
А. Парични потоци от основна дейност							
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	61531	1506	599	907	1353	560	793
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели	61532			0			0
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	61533		384	(384)		384	(384)
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61534		3	(3)		2	(2)
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	61535			0			0
Плащания при разпределения на печалби	61536			0			0
Платени и възстановени данъци върху печалбата	61537			0			0
Други парични потоци от основна дейност	61538	4	111	(107)	4	121	(117)
Общо за раздел А	61530	1510	1097	413	1357	1067	290
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност							
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	61541		9	(9)		21	(21)
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	9	(9)	0	21	(21)
В. Парични потоци от финансова дейност							
Парични потоци от емитиране и обратно изкупуване на ценни книжа	61551			0			0
Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците	61552			0			0
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	61553		110	(110)		110	(110)
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61554		13	(13)		10	(10)
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
Общо за раздел В	61550	0	123	(123)	0	120	(120)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	61560	1510	1229	281	1357	1208	149
Д. Парични средства в началото на периода	61570	x	x	2577	x	x	3474
Е. Парични средства в края на периода	61580	x	x	2858	x	x	3623

Дата: 29.04.2023 г.

Изпълнителен директор: ...
Димитър Шидачев

Председател на СД:
Полина Витанова



Главен счетоводител:
Петя Маркова

ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, гр. София
01.01.2024 г. – 31.03.2024 г.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„Софийски имоти” ЕАД е еднолично акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията с ЕИК 831835134. Седалището и адресът на управление на дружеството е в гр. София, ул. „Ген. Й. В. Гурко” № 12, ет.6.

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

Едноличен акционер и собственик на капитала е Столична община.

Регистрираният капитал на дружеството към 31.03.2024 г. е в размер на 17 648 536 лв. (седемнадесет милиона шестстотин четиридесет и осем хиляди петстотин тридесет и шест лева), разпределен в 17 648 536 (седемнадесет милиона шестстотин четиридесет и осем хиляди петстотин тридесет и шест) броя поименни акции с номинална стойност 1 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 04.04.2024 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 31.03.2024 г. е:

- | | |
|-------------|---|
| ○ Полина | Витанова - Председател на Съвета на директорите |
| ○ Димитър . | - Шивачев - Член и Изпълнителен директор |
| ○ Антония | Терзиева - Заместник Председател на Съвета на директорите |

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

Средносписъчният брой на наетите лица по трудово правоотношение в „Софийски имоти“ ЕАД през отчетния период е 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	31.03.2024г.		31.12.2023 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
I.Асоциирани предприятия				
1. "Търговска верига София" АД	48.75	609	48.75	609
2. "Парк Мария Луиза" АД	41.96	2187	41.96	2 187
3. „ПФК-Славия-1913“ АД	34.00	3281	34.00	3 281
4. "София Сити Къмпани" АД	34.00	6256	34.00	6 256
II. Инвестиции на разположение за продажба				
1. "Общинска банка" АД	2.225	1508	2.225	1 508
2. "Холдинг Света София " АД	0.10	38	0.10	38
ОБЩО:		13879		13879

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ПАЗАРА.

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

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

През периода 01.01.2024 г. – 31.03.2024 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 отдиха в Комплекс „Възраждане“: Закрит плувен басейн, сауна парк (парна баня, финландска и инфраред сауна), релакс зона с атриум, тангенторна вана, солна стая, бистро, 5 външни басейна, 8 пързалки, външен бар и зона за шезлонги с чадъри и тенти.

- продажба на услуги в областта на отдиха в Минерална баня гр. Баня (термална зона, уелнес зона, солна стая и др.)
- 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 периода 01.01.2024 г. - 31.03.2024 г. е в размер на 364 хил. лв. и е формирана вследствие реализиране на следните приходи и разходи:

Показатели	01.01.2024г.-31.03.2024г.			01.01.2023г.-31.03.2023г.		
	Приходи	Разходи	Резултат	Приходи	Разходи	Резултат
1. От оперативна дейност	1 279	871	408	1 115	839	276
2. От финансова дейност	16	16	(3)	4	12	(8)
3. Финансов резултат			405			268
4. Разходи за данъци			41			27
5. Балансова печалба			364			241

1.1. Приходи

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

Показатели	01.01.2024г.- 31.03.2024г.		01.01.2023г.- 31.03.2023г.		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	в %	отн. дял в%
I.Приходи от оперативна дейност:	1279	99.0	1115	99.6	164	14.7	-0.6
1.Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	1246	96.4	1073	95.9	173	16.1	0.5
а) Продажба на стоки	10	0.8	6	0.5	4	66.7	0.3
б) Продажба на услуги, в т.ч.:	1236	95.7	1067	95.4	169	15.8	0.3
-приходи от наеми	664	51.4	594	53.1	70	11.8	-1.7
-приходи от Комплекс „Възраждане“	300	23.2	299	26.7	1	0.3	-3.5
-приходи от Минерална баня гр. Баня	223	17.3	174	15.5	49	28.2	1.8
-приходи от паркинг ул.“К. Дрангов”, р-н „Надежда“	49	3.8	0	0.0	49	-	3.8
2. Други приходи	33	2.6	42	3.8	-9	-21.4	-1.2
II. Финансови приходи	13	1.0	4	0.4	9	225.0	0.6
Общо приходи	1292	100.0	1119	100.0	173	15.5	0.0

Продажбите на „Софийски имоти“ ЕАД са реализирани изцяло на вътрешния пазар. Общо приходите през първото тримесечие на 2024 г. са с 15,5 % повече от съпоставимия период на 2023 г.

Анализът показва, че доходите от отдаване на имоти под наем са увеличени с 11,8% в сравнение с първото тримесечие на предходната година. Към 31.03.2024 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 198 бр. действащи договори за наем.

Относително постоянно остава нивото на приходите от Комплекс „Възраждане“.

Реализираните приходи от дейността на Минералната баня в гр. Баня са с 28,2 % повече спрямо предходния период.

През периода са отчетени приходи в размер на 49 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.- 31.03.2024г.		01.01.2023г.- 31.03.2023г.		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	871	98.2	839	98.6	32	3.8	-0.4
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	314	35.4	338	39.7	-24	-7.1	-4.3
<i>а) суровини и материали</i>	166	18.7	201	23.6	-35	-17.4	-4.9
<i>б) външни услуги</i>	148	16.7	137	16.1	11	8.0	0.6
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	407	45.9	374	43.9	33	8.8	2.0
<i>а) разходи за възнаграждения</i>	345	38.9	314	36.9	31	9.9	2.0
<i>б) разходи за осигуровки</i>	62	7.0	60	7.1	2	3.3	-0.1
3. Разходи за амортизация и обезценка	139	15.7	114	13.4	25	21.9	2.3
4. Други разходи	11	1.2	13	1.5	-2	-15.4	-0.3
II. Финансови разходи	16	1.8	12	1.4	4	33.3	0.4
Общо	887	100.0	851	100.0	36	4.2	0.0

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

През отчетния период някои от тях бележат ръст спрямо съпоставимия период на 2023 г., който е свързан с дейността на многоетажен паркинг на ул. „Кирил Дрангов“, който не функционира през първо тримесечие на 2023г. Друга причина за увеличение на разходите са инфлационните процеси в страната.

Разходите за реклама през периода 01.01.202 г. – 31.03.2024 г. са в размер на 1 хил.лв.

2. Изпълнение към 31.03.2024 г. на показателите, заложиени в бизнес-плана на „Софийски имоти“ ЕАД

Показатели		Текущи резултати към 31.03.2024г.	Бизнес - план към 31.12.2024 г.	Изпълнение на бизнес - плана към 31.03.2024 г.	
		в хил.лв	в хил.лв	в хил.лв	%
Разходи за оперативна дейност в т.ч.:		871	4 545	-3 674	19
Постоянни разходи	Амортизации	139	562	-423	25
	Човешки ресурси	407	1 848	-1 441	22
	Данъци и такси	-	345	-345	0
Променливи разходи	Материали	166	885	-719	19
	Външни услуги	148	730	-582	20
	Други	11	175	-164	6
Финансови разходи		16	80	-64	20
Общо разходи		887	4 625	-3 738	19
Приходи от оперативна дейност в т.ч.:		1 279	5 013	-3 734	26
	Продажба на стоки	10	38	-28	26
	Приходи от услуги	1 236	4 855	-3 619	25
	Други приходи	33	120	-87	28
Финансови приходи		13	0	13	
Общо приходи		1 292	5 013	-3 721	26

Към 31.03.2024 г. по-голямата част от показателите показват планоно изпълнение на бизнес-плана. Изключение правят разходите, подлежащи на изпълнение в друг времеви диапазон на годината.

3. Други резултати от дейността на дружеството

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

3.1.1.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“. В изпълнение на решението е изготвен проект на договор за наем, който е подписан от страна на „Софийски имоти“ ЕАД и с писмо наш изх.№ СИ-00-208/31.03.2023 г. (вх.№ СОА23-ТД26-5585/31.03.2023 г. на СО) е предоставен на Столична община за окончателно оформяне.

3.1.2.Решение № 282 по Протокол № 75/27.04.2023 г. на СОС, с което се увеличава капиталът на дружеството с непарична вноски, представляваща стойността на недвижим имот, находящ се на територията на район „Триадица“, въз основа на подготвени и подадени документи през отчетния период в Агенция по вписванията, е вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ-АВ на 04.04.2024 г.

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

IV.СТОПАНСКИ ЦЕЛИ

Мениджърският екип ще продължи да работи за подобряване на финансово–икономическите показатели, но като се имат предвид високото ниво на относително постоянните и неизбежни разходи и решенията на СОС за продажба и/или изваждане от капитала на част от инвестиционните имоти на дружеството, ще е трудно да се 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 ликвидирание на съсобственост, с решение на Столичен общински съвет да бъдат реализирани сделки с дяловете на „Софийски имоти“ ЕАД в съсобствени имоти, като след отправяне на покана за изкупуване на собствения на дружеството дял от другия съсобственик, за непродадените дялове да се организират търгове с явно наддаване за продажба на трети лица.

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

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

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

V. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РИСКА

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

Кредитен риск

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

Валутен риск

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

Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промени в лихвения процент по привлечените средства:

- по Договор за финансиране на допустим проект № 19F-021565/14.05.2019 г., вследствие на промени в референтния лихвен процент на „ОББ“ АД
- по Договор за финансиране на допустим проект № 22F-001017/14.09.2022 г., вследствие на промени в референтния лихвен процент на „ОББ“ АД

Ликвиден риск

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

Ценови риск

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

VI. НЕФИНАНСОВА ДЕКЛАРАЦИЯ

ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЕКОЛОГИЧНИТЕ, СОЦИАЛНИТЕ И АНТИКОРУПЦИОННИТЕ ВЪПРОСИ

1. Политика по отношение на екологичните въпроси.

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

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

В дружеството се съблюдават следните принципи, гарантиращи:

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

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

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

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

-кадрово обезпечаване с квалифициран персонал;

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

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

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

Задачите с постоянен характер са:

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

-Усъвършенстване на вътрешните правилници и подобряване организацията на работата;

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

VII. ОТЧЕТ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

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

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

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

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

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

Възнагражденията на ключовия управленски персонал на „Софийски имоти” ЕАД през периода 01.01.2024 г. – 31.03.2024 г. включват следните разходи:

№	Ключов управленски персонал	Разходи в хил.лв.
I	Възнаграждения по договори за управление:	54
1	Димитър Шивачев	22
2	Полина Витанова	16
3	Антония Терзиева	16
II	Разходи за социални осигуровки	7
	Общо краткосрочни възнаграждения	61

VIII. СДЕЛКИ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ДРУЖЕСТВОТО И СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

През отчетния период са извършени следните сделки със свързани лица, като не са прилагани специални условия:

Взаимоотношения със свързани лица	Стойност на сделката	Хил.лв. Неуредени разчети- балансова стойност
1. Продажба на услуги, в т.ч.:	36	174
- по договори за наем със Столична община	36	174
2.Вземания от Столична община:		61
- Начислен данък дивидент за извършени дарения в полза на едноличния собственик, за сметка на неразпределената печалба		61

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвяне на финансовия отчет за периода

01.01.2024 г. – 31.03.2024 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

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

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



.....
ПОЛИНА ВИТАНОВА
Председател на СД
„Софийски имоти“ ЕАД

.....
ПЕТЯ МАРКОВА
Гл.счетоводител