

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
(наименование на дружеството)
01.01.2024 г. -30.09.2024 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	прелходна година
a	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	79	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	79	130
II. Дълготрайни материални активи			
Земи и сгради	02210	35 990	34 785
Земи	02211	17 921	17 921
Сгради	02212	18 069	16 864
Машини, производствено оборудване и апаратура	02220	305	327
Съоръжения и други	02230	8 462	8 609
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	02240	143	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	44 900	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	33 133	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		
Общо за група III	02300	45 466	45 467
IV. Отсрочени данъци	02400		
Общо за раздел Б	02000	90 445	90 734

АКТИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил.лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
В. Текущи (краткотрайни) активи			
I. Материални запаси			
Суровини и материали	03110	7	7
Незавършено производство	03120		
в т. ч. млади животни и животни за уговяване и разплод	03121		
Продукция и стоки	03130	8	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	584	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	760	660
в т.ч. над 1 година	03241		
Общо за група II	03200	1 344	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	3 221	2 577
Касови наличности в лева	03411	20	21
Касови наличности във валута (левава равностойност)	03412		
Разплащателни сметки	03413	3 201	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	3 221	2 577
Общо за раздел В	03000	4 580	3 654
Г. Разходи за бъдещи периоди	04000	20	38
Сума на актива (А+Б+В+Г)	04500	95 045	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	17 711	17 649
Акционерен капитал	05110	0	0
Котирані акции на финансовите пазари	05111		
Некотирані акции на финансовите пазари	05112		
Други видове записан капитал	05120	17 711	17 649
в т. ч. допълнителен капитал (апортни вноски)	05121		
II. Премии от емисии	05200		
III. Резерв от последващи оценки	05300	8 891	8 892
в т. ч. резерв от последващи оценки на финансови инструменти	05310	34	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	899	828
Авансово разпределена текуща печалба	05601		
Общо за група VI	05700	899	828
Общо за раздел А	05000	83 070	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	8 633	8 964
До 1 година	07201	442	442
Над 1 година	07202	8 191	8 522
Получени аванси	07300	2	2
До 1 година	07301	2	2
Над 1 година	07302		

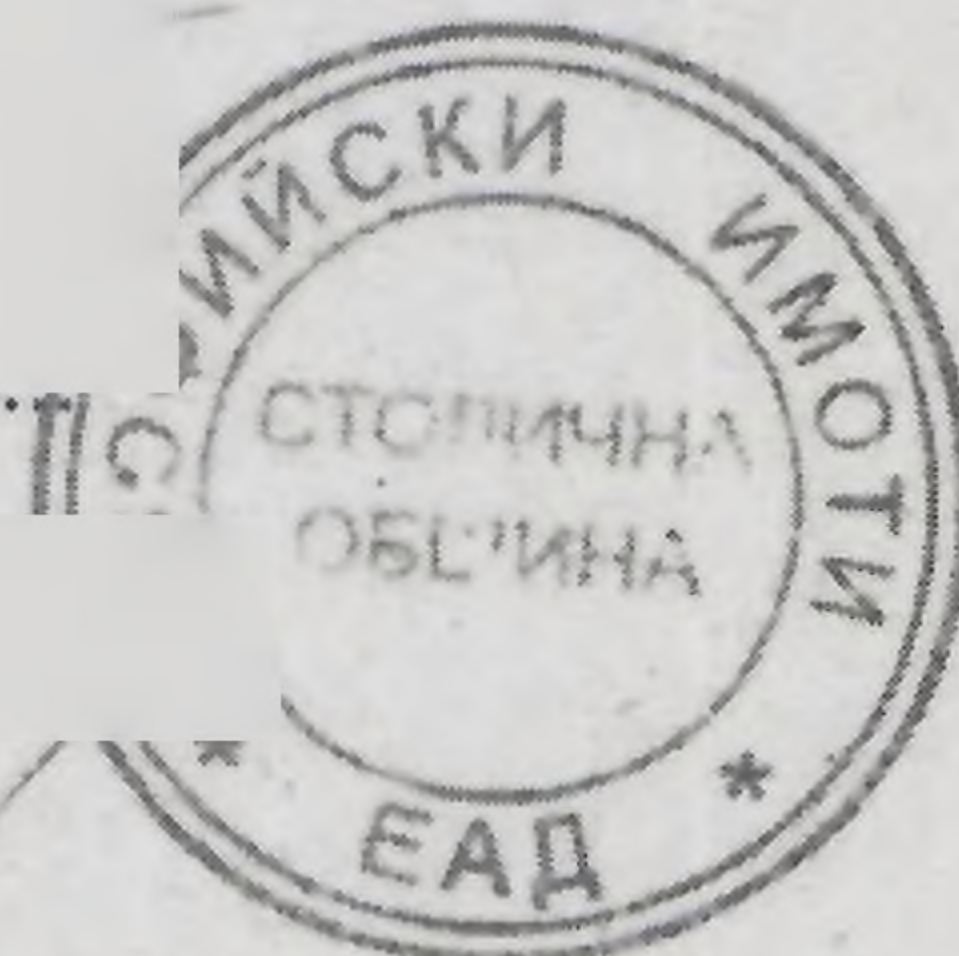
ПАСИВ

Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил.лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
Задължения към доставчици	07400	292	324
До 1 година	07401	292	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	731	652
До 1 година	07801	731	652
Над 1 година	07802		
в това число:			
Към персонала	07810	106	95
До 1 година	07811	106	95
Над 1 година	07812		
Осигурителни задължения	07820	52	53
До 1 година	07821	52	53
Над 1 година	07822		
Данъчни задължения	07830	112	66
До 1 година	07831	112	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	9 658	9 942
До 1 година	07001	1 467	1 420
Над 1 година	07002	8 191	8 522
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди	08000	108	165
Финансирания	08001	64	111
Приходи за бъдещи периоди	08002	44	54
Сума на пасива (А+Б+В+Г)	08500	95045	94426

Дата: 23.10.2024 г.

Изпълнителен директор:
Димитър Шивачев

Председател на СД:....
Полина Витанова



Главен счетоводител
Петя Маркова

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

(наименование на дружеството)

01.01.2024 г. - 30.09.2024 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	1020	1 040
Суровини и материали	10210	543	573
Външни услуги	10220	477	467
Разходи за персонала	10300	1337	1 089
в това число:			
Разходи за възнаграждения	10310	1140	912
в т. ч. компенсируеми отпуски	10311		
Разходи за осигуровки (към осигурителни фондове)	10320	197	177
от тях: осигуровки, свързани с пенсии	10321		
Разходи за амортизация и обезценка	10400	412	348
Разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи	10410	412	348
Разходи за амортизация	10411	412	348
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	249	245
в това число:			
Балансова стойност на продадените активи	10510	25	20
Провизии	10520		
Общо за група I	10000	3018	2 722
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	68	58
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 предприятия, прилагащи МСС)	11201		
Общо за група II	11000	68	58
Б. Печалба от обичайна дейност	14000	999	1 009
Общо разходи (I + II)	13000	3086	2 780
В. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	14100	999	1 009
III. Разходи за данъци от печалбата	14200	100	101
IV. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	14300		
Г. Печалба (В - III - IV)	14400	899	908
Всичко (Общо разходи + III + IV + Г)	14500	4085	3 789

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	3899	3479
Продукция	15110		
Стоки	15120	35	27
Услуги	15130	3864	3 452
в това число:			
Приходи от търговско-посредническа дейност	15131		
Приходи от наеми	15132	2070	1 909
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	98	125
в това число:			
Приходи от финансираня	15410	32	65
от тях: от правителството	15411	48	65
Приходи от продажби на суровини и материали	15420		
Приходи от продажби на дълготрайни активи	15430		
Общо за група I	15000	3997	3 604
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	89	185
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	88	185
Б. Загуба от обичайна дейност	19000	0	0
Общо приходи (I + II)	18000	4085	3789
В. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	19100	0	0
Г. Загуба (В + III + IV)	19200	0	0
Всичко (Общо приходи + Г)	19500	4085	3789

Дата: 23.10.2024 г.

Изпълнителен директор:

Димитър Шивачев

Главен счетоводител:

Петя Маркова

Председател на СД:....

Полина Витанова



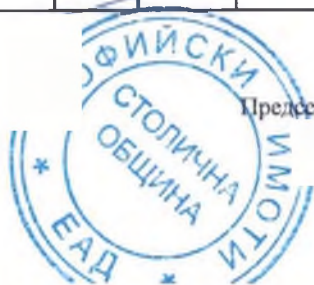
"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
(наименование на дружеството)
01.01.2024 г. -30.09.2024 г.
(отчетен период - I-во трим., I-во шестмесечие, деветмесечие 2024 г.)

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		Текуша 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	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62
Увеличение	61651	62										62
Намаление	61652											0
Финансов резултат за текущия период	61660										899	899
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											0
Намаление	61692			(1)								(1)
Други изменения в собствения капитал	61710											0
Салдо към края на отчетния период	61720	17711	0	8891	1814	0	0	15511	38244	0	899	83070
Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	61730											0
Собствен капитал към края на отчетния период	61740	17711	0	8891	1814	0	0	15511	38244	0	899	83070

Дата: 23.10.2024 г.
Изпълнителен директор: .
Димитър Шивачев



Председател на СД:
Полина Витанова

Главен счетоводител: .
Петя Маркова

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

(наименование на дружеството)

01.01.2024 г. - 30.09.2024 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	4969	1799	3170	4823	1728	3095
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели	61532			0			0
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	61533		1287	(1287)		1092	(1092)
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61534		11	(11)		9	(9)
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		57	(57)		20	(20)
Други парични потоци от основна дейност	61538	15	732	(717)	20	524	(504)
Общо за раздел А	61530	4984	3886	1098	4843	3373	1470
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност							
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	61541		65	(65)		3596	(3596)
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	65	(65)	0	3596	(3596)
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		331	(331)	2954	331	2623
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61554		58	(58)		49	(49)
Плащания на задължения по лизингови договори	61555			0		1	(1)
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	61556			0			0
Други парични потоци от финансова дейност	61557			0			0
Общо за раздел В	61550	0	389	(389)	2954	381	2573
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	61560	4984	4340	644	7797	7350	44
Д. Парични средства в началото на периода	61570	x	x	2577	x	x	347
Е. Парични средства в края на периода	61580	x	x	3221	x	x	392

Дата: 23.10.2024 г.

Изпълнителен директор: ...
Димитър Шишачев

Председател на СД: ...
Полина Витанова



Главен счетоводител:
Петя Маркова

ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, гр. София
01.01.2024 г. – 30.09.2024 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.

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 30.09.2024 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	30.09.2024г.		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	37	0.10	38
ОБЩО:		13878		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. Взетите решения от Столичния общински съвет обуславят характера и определят насоките на развитие на дейността на дружеството.

През периода 01.01.2024 г. – 30.09.2024 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 плуven басейн, сауна парк (парна баня, финландска и инфраред сауна), релакс зона с атриум, тангенторна вана, солна стая, бистро, 5 външни басейна, 8 пързалки, външен бар и зона за шезлонги с чадъри и тенти.
- продажба на услуги в областта на отдиha в Минерална баня гр. Баня (термална зона, уелнес зона, солна стая и др.)
- абонаментно и почасово отдаване под наем на паркоместа в многоетажен паркинг, находящ се на ул. „Кирил Дрангов“ № 65, р-н „Надежда“, гр. София

- 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. - 30.09.2024 г. е в размер на 899 хил. лв. и е формирана вследствие реализиране на следните приходи и разходи:

Показатели	01.01.2024г.-30.09.2024г.			01.01.2023г.-30.09.2023г.		
	Приходи	Разходи	Резултат	Приходи	Разходи	Резултат
1. От оперативна дейност	3 997	3 018	979	3 604	2 722	882
2. От финансова дейност	88	68	20	185	58	127
3. Финансов резултат	999			1009		
4. Разходи за данъци	100			101		
5. Балансова печалба	899			908		

в хил. лв.

1.1. Приходи

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

Показатели	01.01.2024г.- 30.09.2024г.		01.01.2023г.- 30.09.2023г.		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:	3997	97.8	3604	95.1	393	10.9	2.7
1.Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	3899	95.4	3479	91.8	420	12.1	3.6
а) Продажба на стоки	35	0.9	27	0.7	8	29.6	0.2
б) Продажба на услуги, в т.ч.:	3864	94.6	3452	91.1	412	11.9	3.5
-приходи от наеми	2072	50.7	1909	50.4	163	8.5	0.3
-приходи от Комплекс „Възраждане“	1112	27.2	1168	30.8	-56	-4.8	-3.6
-приходи от Минерална баня гр. Баня	516	12.6	402	10.6	114	28.4	2.0
-приходи от паркинг ул.“К. Дрангов“, р-н „Надежда“	164	4.0	0	0.0	164	-	4.0
2. Други приходи	98	2.4	125	3.3	-27	-21.6	-0.9
II. Финансови приходи	88	2.2	185	4.9	-97	-52.4	-2.7
Общо приходи	4085	100.0	3789	100.0	296	7.8	0.0

Продажбите на „Софийски имоти“ ЕАД са реализирани изцяло на вътрешния пазар. Общо приходите през деветмесечието на 2024 г. са с 7,8 % повече от съпоставимия период на 2023 г.

Анализът показва, че доходите от отдаване на имоти под наем са увеличени с 8,5% в сравнение с деветмесечието на предходната година. Към 30.09.2024 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 201 бр. действащи договори за наем.

Приходи от наеми	:	2 072 хил.лв.	100,0%
-наем сгради		1 385 хил.лв.	66,8%
-наем земи		550 хил.лв.	26,6%
-паркови съоръжения		137 хил.лв.	6,6%

Реализираните приходи от продажба на услуги в Комплекс „Възраждане“ са с 4,8 % по-малко спрямо предходния период.

Приходи от Комплекс „Възраждане“:	1 112 хил.лв.	100,0%
-закрит плувен басейн	594 хил.лв.	53,4%
-външни съоръжения	343 хил.лв.	30,9%
-уелнес зона	156 хил.лв.	14,0%
-солна стая	19 хил.лв.	1,7%

Приходите от услуги, отчетени през деветмесечието на 2024г. от дейността на Минералната баня в гр. Баня са с 28,4% повече спрямо деветмесечието на 2023 г.

Приходи от МБ в гр. Баня	516 хил.лв.	100,0%
-термална зона	275 хил.лв.	53,3%
-уелнес зона	228 хил.лв.	44,2%
-солна стая	11 хил.лв.	2,1%
-други	2 хил.лв.	0.4%

През периода са отчетени приходи в размер на 164 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.- 30.09.2024г.		01.01.2023г.- 30.09.2023г.		Изменение		
	в хил. лв.	ОТН. дъл в%	в хил. лв.	ОТН. дъл в%	в хил. лв.	в %	ОТН. дъл в%
I. Разходи за оперативна дейност	3018	97.8	2722	97.9	296	10.9	-0.1
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	1020	33.1	1040	37.4	-20	-1.9	-4.3
а) суровини и материали	543	17.6	573	20.6	-30	-5.2	-3.0
б) външни услуги	477	15.5	467	16.8	10	2.1	-1.3
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	1337	43.3	1089	39.2	248	22.8	4.1
а) разходи за възнаграждения	1140	36.9	912	32.8	228	25.0	4.1
б) разходи за осигуровки	197	6.4	177	6.4	20	11.3	0.0
3. Разходи за амортизация и обезценка	412	13.4	348	12.5	64	18.4	0.9
4. Други разходи	249	8.1	245	8.8	4	1.6	-0.7
II. Финансови разходи	68	2.2	58	2.1	10	17.2	017
Общо	3086	100.0	2780	100.0	306	11.0	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 деветмесечието на 2023г. Друга причина за увеличение на разходите са инфлационните процеси в страната.

Разходите за реклама през периода 01.01.2024 г. – 30.09.2024 г. са в размер на 2 хил.лв.

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:	316	23.2	492	46.6	169	40.0	43	24.6
	а) суровини и материали	109	8.0	279	26.4	140	33.2	15	8.6
	б) външни услуги	207	15.2	213	20.2	29	6.9	28	16.0
2	Разходи за персонала:	767	56.2	336	31.8	191	45.3	43	24.6
	а) разходи за възнаграждения	660	48.4	284	26.9	159	37.7	37	21.1
	б) разходи за осигуровки	107	7.8	52	4.9	32	7.6	6	3.4
3	Разходи за амортизация	114	8.4	183	17.3	52	12.3	63	36.0
4	Други разходи, в т.ч.:	168	12.3	45	4.3	10	2.4	26	14.9
	- данъци и такси	150	11.0	21	2.0	5	1.2	26	14.9
	- балансова стойност на продадените активи			20	1.9	5	1.2		
		1365	100.0	1056	100.0	422	100.0	175	100.0

2. Изпълнение към 30.09.2024 г. на показателите, заложиени в бизнес-плана на „Софийски имоти“ ЕАД

Показатели		Текущи резултати към 30.09.2024г.	Бизнес - план към 31.12.2024 г.	Изпълнение на бизнес - плана към 30.09.2024 г.	
		в хил.лв	в хил.лв	в хил.лв	%
Разходи за оперативна дейност в т.ч.:		3018	4545	-1527	66
Постоянни разходи	Амортизации	412	562	-150	73
	Човешки ресурси	1337	1848	-511	72
	Данъци и такси	202	345	-143	59
Променливи разходи	Материали	543	885	-342	61
	Външни услуги	477	730	-253	65
	Други	47	175	-128	27
Финансови разходи		68	80	-12	85
Общо разходи		3086	4625	-1539	67
Приходи от оперативна дейност в т.ч.:		3997	5013	-1016	80
	Продажба на стоки	35	38	-3	92
	Приходи от услуги	3864	4855	-991	80
	Други приходи	98	120	-22	82
Финансови приходи		88	0	88	
Общо приходи		4085	5013	-928	81

Към 30.09.2024 г. по-голямата част от показателите показват планово изпълнение на бизнес-плана, като при голяма част от разходите е отчетена икономия на средства.

Относно залегалата 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.

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 ликвидиране на съсобственост, с решение на Столичен общински съвет да бъдат реализирани сделки с дяловете на „Софийски имоти“ ЕАД в съсобствени имоти, като след отправяне на покана за изкупуване на собствения на дружеството дял от другия съсобственик, за непродадените дялове да се организират търгове с явно наддаване за продажба на трети лица.
2. Реализиране на конкурсни процедури за учредяване право на строеж срещу обезщетение, върху собствени на дружеството терени, с цел увеличаване на отдаваемия сграден фонд, съответно приходите на дружеството, съотв. увеличаване на стойността на активите на дружеството.
3. Предлага се при наличие на достатъчен финансов ресурс, част от набраните средства да бъдат инвестирани в придобиване на терени, в които дружеството притежава собственост само върху сградите, с цел осигуряване на възможност на извършване на строителни дейности: ново строителство, надстрояване, пристрояване и др.
4. Извършване на инвестиции в изпълнение на изискванията на законодателството за подобряване енергийните и експлоатационни качества и технологичното състояние на сградния фонд.

V. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РИСКА

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

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с вземания от клиенти, депозирани 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. – 30.09.2024 г. включват следните разходи:

№	Ключов управленски персонал	Разходи в хил.лв.
I	Възнаграждения по договори за управление:	161
1	Димитър Шивачев	67
2	Полина Витанова	47
3	Антония Терзиева	47
II	Разходи за социални осигуровки	18
	Общо краткосрочни възнаграждения	179

VIII. СДЕЛКИ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ДРУЖЕСТВОТО И СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

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

хил.лв.

Взаимоотношения със свързани лица	Стойност на сделката	Неуредени разчети-балансова стойност
1. Продажба на услуги, в т.ч.:	141	270
- по договори за наем със Столична община	141	270
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. – 30.09.2024 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