

ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД, гр. София
01.01.2022 г. – 30.09.2022 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 30.09.2022 г. е в размер на 17 837 536 лв. (седемнадесет милиона осемстотин тридесет и седем хиляди петстотин тридесет и шест лева), разпределен в 17 837 536 (седемнадесет милиона осемстотин тридесет и седем хиляди петстотин тридесет и шест) броя поименни акции, с номинална стойност 1 лев всяка

С Решение № 402 по Протокол № 36 от 22.07.2021 г. на Столичен общински съвет се намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД, с 42 000 (четиридесет и две хиляди) лева чрез обезсилване на 42 000 (четиридесет и две хиляди) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка и се утвърждава капитал в размер на 17 819 073,00 (седемнадесет милиона осемстотин и деветнадесет хиляди и седемдесет и три) лева разпределен в 17 819 073 (седемнадесет милиона осемстотин и деветнадесет хиляди и седемдесет и три) броя поименни акции, с номинална стойност 1 лев всяка. С последващо Решение № 698 по Протокол № 41 от 14.10.2021 г. на Столичния общински съвет се изменя и допълва горецитираното решение от 22.07.2021 г., като се намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД, с общо 106 454 (сто и шест хиляди четиристотин петдесет и четири) лева чрез обезсилване на 106 454 (сто и шест хиляди четиристотин петдесет и четири) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка и се утвърждава капитал в размер на 17 754 619 (седемнадесет милиона седемстотин петдесет и четири хиляди шестстотин и деветнадесет) лева разпределен в 17 754 619 (седемнадесет милиона седемстотин петдесет и четири хиляди шестстотин и деветнадесет) броя поименни акции, с номинална стойност 1 лев всяка. Решението е вписано на 22.02.2022 г. в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията (ТР и РЮЛНЦ към АВ).

С Решение № 551 по Протокол № 60 от 21.07.2022 г. Столичният общински съвет намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с 15 683 лв. (петнадесет хиляди шестстотин осемдесет и три лева), увеличава капитала на дружеството майка с 98 600 лв. (деветдесет и осем хиляди и шестстотин лева) и утвърждава капитала в размер на 17 837 536 лв. (седемнадесет милиона осемстотин тридесет и седем хиляди петстотин тридесет и шест лева), разпределен в 17 837 536

ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 01.01.2022 г. 30.09.2022г.

(седемнадесет милиона осемстотин тридесет и седем хиляди петстотин тридесет и шест) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Решението е вписано в Търговския регистър на 25.08.2022 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/.

С Решение № 22 по Протокол № 45 от 13.01.2022 г. на СОС, след утвърждаване на резултатите от проведен публичен подбор, за членове на Съвета на директорите са избрани:

Полина	Витанова
Димитър	Шивачев
Антония	Терзиева

На заседание на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД, проведено на 20.01.2022 г., за Председател на Съвета на директорите е избрана Полина Витанова, за Заместник Председател - Антония Терзиева, за Изпълнителен директор - Димитър Шивачев. Дружеството се представлява пред трети лица от Изпълнителния директор само съвместно с Председателя на СД. Решенията са вписани в ТР и РЮЛНЦ към АВ на 31.01.2022 г.

Средносписъчният брой на наетите лица по трудово правоотношение в „Софийски имоти“ ЕАД през деветмесечието на 2022 г. е 46 човека.

Дружеството няма клонове за осъществяване на дейността си.

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

Търговско дружество	30.09.2022г.		31.12.2021 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
I.Дъщерни предприятия				
1. "Лабело" ЕООД	100	2151	100	2151
II.Асоциирани предприятия				
1. "Търговска верига София" АД	48.75	609	48.75	609
2. "Парк Мария Луиза" АД	41.96	2187	41.96	2187
3. „ПФК-Славия-1913" АД	34.00	3281	34.00	3281
4. "София Сити Къмпани" АД	34.00	6256	34.00	6256
III. Инвестиции на разположение за продажба				
1. "Общинска банка" АД	2.867	1508	2.867	1508
2. "Холдинг Света София" АД	0.10	37	0.10	39
ОБЩО:		16029		16031

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

През периода 01.01.2022 г. – 30.09.2022 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 развлеченията и отдиха 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 СПА и уелнес услуги в минерална баня в гр.Баня;
- изпълняване на инвестиционни проекти и програми по възлагане от Столична община.

Растяща инфлация и неустойчива икономическа ситуация в глобален план определят икономическите процеси през деветмесечието на 2022г. При започнало бавно възстановяване на световната икономика от пандемията Covid -19, съпроводено с високи разходи за енергия, затруднения във веригите на доставка и силно нарастване на цените, инвазията на Руската федерация в Украйна усложни допълнително макроикономическата среда в света и особено в Европа.

Военен конфликт между Русия и Украйна

Военният конфликт между Русия и Украйна е особено значимо събитие, което води и ще води до множество политически, социални и икономически последици за целия свят. Ръководството внимателно наблюдава и анализира възможните ефекти върху бизнеса на дружеството и не очаква на настоящия етап значими преки и непреки рискове, свързани с трудовите ресурси и продажбите, които да повлияят в съществен аспект негативно върху финансовата стабилност на дружеството.

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 01.01.2022 г. - 30.09.2022 г. е в размер на 751 хил. лв. и е формирана вследствие реализиране на следните приходи и разходи:

Показатели	01.01.2022г.-30.09.2022г.			01.01.2021г.-30.09.2021г.		
	Приходи	Разходи	Резултат	Приходи	Разходи	Резултат
1. От оперативна дейност	3 256	2 387	869	2 151	2 091	60
2. От финансова дейност	5	40	(35)	7	63	(56)
3. Финансов резултат			834			4
4. Разходи за данъци			83			-
5. Балансова печалба			751			4

в хил. лв.

1.1. Приходи

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

Показатели	01.01.2022г.-30.09.2022г.		01.01.2021г.-30.09.2021г.		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:	3256	99.8	2151	99.7	1105	51.4	0.1
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	2540	77.9	2073	96.1	467	22.5	-18.2
-приходи от наеми	1670	51.2	1400	64.9	270	19.3	-13.7
-приходи от комплекс „Възраждане“	863	26.5	666	30.9	197	29.6	-4.4
2. Други приходи,	716	22.0	78	3.6	638	817.9	18.4
II. Финансови приходи	5	0.2	7	0.3	-2	-28.6	-0.1
Общо приходи	3261	100.0	2158	100.0	1103	51.1	0.0

Продажбите на „Софийски имоти“ ЕАД са реализирани изцяло на вътрешния пазар. Общо приходите през деветмесечието на 2022 г. са с 51,1 % повече от съпоставимия период на 2021 г.

Анализът показва, че доходите от отдаване на имоти под наем са увеличени с 19,3% в сравнение с деветмесечието на предходната година. Върху нивото им продължават да оказват влияние решенията на Столичен общински съвет за временно освобождаване - изцяло или частично от задължението за заплащане на

наем от лица, наематели на нежилищни имоти, собственост на или предоставени за управление на търговски дружества с общинско участие в капитала. На база на постъпилите документи от наематели, които са поискали да се възползват от облекчения ред, намалението на приходите от наем през отчетния период е в размер на 27 хил.лв.

Приходите от комплекс „Възраждане“ са нарастнали с 29,6% спрямо съпоставимия период на 2021 г., въпреки че в началото на периода все още действат противоепидемични мерки. Постоянно се търси оптимален баланс, в който да се подобрява финансовият резултат на комплекса, като същевременно се осигурява всичко необходимо за безопасността на посетителите и служителите, без да се нарушават предписанията от страна на СРЗИ.

1.2. Разходи

Основните разходи на „Софийски имоти“ ЕАД са следните:

Показатели	01.01.2022г.- 30.09.2022г.		01.01.2021г.- 30.09.2021г.		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	2387	98.4	2091	97.1	296	14.2	1.3
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	851	35.1	627	29.1	224	35.7	6.0
а) суровини и материали	441	18.2	245	11.4	196	80.0	6.8
б) външни услуги	410	16.9	382	17.7	28	7.3	-0.8
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	905	37.3	904	42.0	1	0.1	-4.7
а) разходи за възнаграждения	763	31.4	752	34.9	11	1.5	-3.5
б) разходи за осигуровки	142	5.9	152	7.1	-10	-6.6	-1.2
3. Разходи за амортизация и обезценка	300	12.4	314	14.6	-14	-4.5	-2.2
4. Други разходи	331	13.6	246	11.4	85	34.6	2.2
II. Финансови разходи	40	1.6	63	2.9	-23	-36.5	-1.3
Общо	2427	100.0	2154	100.0	273	12.7	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.

ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 01.01.2022 г. 30.09.2022г.

Най-голям ръст бележат разходите за суровини и материали - 80,0 % повече от деветмесечието на 2021 г., като това е резултат от поскъпването на електроенергията, горивата и общите инфлационни процеси в страната.

Разходите за реклама през периода 01.01.2022 г. – 30.09.2022 г. са в размер на 6 610 лв.

През периода не са извършени разходи за спонсорство.

Изпълнение към 30.09.2022 г. на показателите, заложиени в бизнес-плана на „Софийски имоти“ ЕАД

Показатели		Текущи резултати към 30.09.2022г.	Бизнес - план към 31.12.2022 г.	Изпълнение на бизнес - плана към 30.09.2022г.	
		в хил.лв	в хил.лв	в хил.лв	%
Разходи за оперативна дейност в т.ч.:		2387	3153	-766	76
Постоянни разходи	Амортизации	300	397	-97	76
	Човешки ресурси	905	1230	-325	74
	Данъци и такси	213	345	-132	62
Променливи разходи	Материали	441	408	33	108
	Външни услуги	410	493	-83	83
	Други	118	280	-162	42
Финансови разходи		40	60	-20	67
Общо разходи		2427	3213	-786	76
Приходи от оперативна дейност в т.ч.:		3256	3343	-87	97
	Продажба на стоки	16	18	-2	89
	Приходи от услуги	2524	3218	-694	78
	Други приходи	716	107	609	669
Финансови приходи		5	-	5	
Общо приходи		3261	3343	-82	98

Към 30.09.2022 г. по-голямата част от показателите показват планово изпълнение на бизнес-плана. Изключение правят разходите за материали и външни услуги, което е следствие на високата инфлация.

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 № 402 по Протокол № 36 от 22.07.2021 г. на Столичен общински съвет се намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД, със стойността на три поземлени имота в кв.11а, м.„Манастирски ливади и е утвърден актуализиран устав на дружеството, касаещ промяната в капитала в съответствие с взетото решение, с цел изграждане на детска градина. С Решение № 698 по Протокол № 41 от 14.10.2021 г. на СОС се изменя и допълва горецитираното решение. Решенията са обявени на 08.11.2021 г. в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията. След изтичане на срока по чл.150 ал.2 от ТЗ намалението на

капитала на дружеството е вписано на 22.02.2022 г. в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията.

3.1.2.С Решение № 453 по Протокол № 36 от 22.07.2021 г. на Столичен общински съвет е дадено съгласие „Софийски имоти“ ЕАД да осъществи дейности по реализирането на Многоетажен паркинг в Район „Надежда“, върху УПИ II, кв.77, м. „Надежда 16“, район „Надежда“, гр.София по действащ ПУП, собственост на дружеството, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1386.966 с площ 5 766 кв.м., отразен в КККР на гр.София, одобрени със Заповед №РД-18-48/12.10.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК. В тази връзка е дадено съгласие дружеството да разходва собствени средства в размер до 238 000.00 лв. без ДДС за изготвяне на работни инвестиционни проекти. В изпълнение на решението е обявена процедура по ЗОП за избор на изпълнител. Обявлението за поръчката е публикувано на интернет страницата на Централизираната автоматизирана информационна система „Електронни обществени поръчки“ (ЦАИС-ЕОП) с Уникален номер на поръчката: 02885-2021-0004. Публикувано е в профила на купувача Решение за определяне на изпълнител № СИ-ОП-03-004/10.02.2022 г., което не е обжалвано и е влязло в сила. Подписан е Договор № Д-ОП-001/23.03.2022 г. с избрания участник. Изпълнителят е изготвил работния инвестиционен проект, който е предаден и приет от Възложителя.

3.1.3.Относно избор на членове на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД е взето Решение № 22 по Протокол № 45 от 13.01.2022 г. на Столичния общински съвет. В изпълнение на решението, новият състав на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД е вписан в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията на 31.01.2022 г.

3.1.4.Решение № 39 по Протокол № 45 от 13.01.2022 г. на Столичния общински съвет за утвърждаване на актуализиран устав на „Софийски имоти“ ЕАД, относно съвместно представителство на дружеството от изпълнителния член и председателя на Съвета на директорите, което е допълнено и изменено с Решение № 111 по Протокол № 48 от 24.02.2022 г. на Столичния общински съвет. Двете решения за промяна на устава на дружеството са надлежно вписани в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията.

3.1.5.С Решение № 157 по Протокол № 49/10.03.2022 г. на Столичния общински съвет се дава съгласие на „Софийски имоти“ ЕАД да сключи договор за заем за послужване върху магазин №1 с идентификатор 68134.306.403.1.57, застроена площ 182,29 кв.м., находящ се на първи и полуетаж, състоящ се от едно помещение, тоалетна с площ 3,02 кв.м., находяща се на първи етаж на кота +0.00 м. и обслужващо складово помещение с площ 15,05 кв.м., находящо се на полуетаж на кота +1,15 м. в средноетажна жилищна сграда с подземни гаражи с адрес: гр.София, Район „Възраждане“, ул. „Царибродска“ № 136-142, със „Сдружение на украинските организации в България Мати Украйна“. В изпълнение на т.2 от горесцитираното решение е подписан договор рег.№ Д-01-005/14.03.2022 г.

3.1.6. В изпълнение на Решение № 310 по Протокол № 55/12.05.2022 г. на СОС „Софийски имоти“ ЕАД е сключило нотариален акт за спогодба относно

право на собственост върху недвижим имот вписан в АВ с № 300, т.VII, д.№ 29948, вх.рег.№ 39524/02.06.2022 г.

3.1.7.С Решение № 336 по Протокол № 55/12.05.2022 г. на СОС е дадено съгласие да се открие процедура по увеличаване на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД, чрез издаване на нови акции за извършване на непарична вноса на право на собственост върху недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ: поземлен имот с идентификатор 68134.4089.5697, с площ 221 кв.м., предишен идентификатор 68134.4089.88, съгласно скица № 15-256387-11.03.2022 г. на СГКК - гр.София. По повод депозирано от „Софийски имоти“ ЕАД искане за изготвяне на оценителска експертиза по реда на чл.72, ал.2 от Търговския закон за определяне стойността на апортната вноса, са назначени три вещи лица с Акт за назначаване на вещи лица № 20220701122703/04.07.2022 г. на Агенция по вписванията. Въз основа на изготвената оценка на непаричната вноса, съставляваща ПИ с идентификатор 68134.4089.5697 по КККР на район „Младост“-СО, е взето последващо Решение № 551 по Протокол № 60/21.07.2022 г. на СОС за увеличаване на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД.

3.1.8.С Решение № 359 по Протокол № 56 от 26.05.2022 г. на СОС е дадено съгласие "Софийски имоти" ЕАД да разходва собствени средства и/или паричен заем за осъществяване на СМР дейности, във връзка с реализиране и въвеждане в експлоатация на Многоетажен паркинг в район "Надежда" върху УПИ II, кв.77, м."Надежда 16". В тази връзка, с решение № F248229/07.07.2022 г. е открита процедура за възлагане на обществена поръчка с предмет: „Изпълнение на строително-монтажни работи по изграждане на многоетажен паркинг, находящ се на ул. „Кирил Дрангов“, район „Надежда“, гр.София“ по реда на чл.18, ал.1, т.12 от ЗОП (публично състезание). Системен номер на процедурата в ЦАИС ЕОП – 02885-2022-0003. Обществената поръчка е обявена с Решение № СИ-ОП-03-021/07.07.2022 г. С Решение рег. № СИ-ОП-03-034/27.09.2022 г. на Възложителя, за изпълнител на проведената обществена поръчка е определен участника класиран на първо място - „Техно-енерджи“ ООД. След изтичане на законоустановения срок за обжалване на Решението за избор на изпълнител, предстои подписване на договор.

3.1.9.Решение № 404 по Протокол № 57/09.06.2022 г. на СОС за сключване на нов договор за заем за послужване върху магазин №1 с идентификатор 68134.306.403.1.57, застроена площ 182,29 кв.м., находящ се на първи и полуетаж, състоящ се от едно помещение, тоалетна с площ 3,02 кв.м., находяща се на първи етаж на кота +0.00 м. и обслужващо складово помещение с площ 15,05 кв.м., находящо се на полуетаж на кота +1,15 м. в средноетажна жилищна сграда с подземни гаражи с адрес: гр.София, Район „Възраждане“, ул. „Царибродска“ № 136-142, със „Сдружение на украинските организации в България Мати Украйна“. В изпълнение на т.2 от горесцитираното решение е сключен договор за заем за послужване рег.№ Д-01-022-А/13.06.2022 г.

3.1.10.В изпълнение на Решение № 445 по Протокол № 58/23.06.2022 г. на СОС, са изготвени протоколи за предаване за управление и стопанисване на поземлените имоти, изброени в решението, на кмета на Район "Младост"-СО и кмета на Район "Подуяне"-СО. Предстои да се подпишат двустранните приемо-предавателни протоколи от представители на Район "Младост"-СО и Район "Подуяне"-СО.

3.1.11.С Решение № 446 по Протокол № 58/23.06.2022 г. на СОС е дадено съгласие за преобразуване на „Лабело“ ЕООД и „Заводпроект“ ЕООД, чрез вливане по реда на Търговския закон в „Софийски имоти“ ЕАД. В отговор на изпратено Уведомление до КЗК по чл.79 във вр. с чл.22 от ЗЗК е постановено Решение № 589 от 28.07.2022 г. на КЗК, в което е посочено, че преобразуването на „Лабело“ ЕООД и „Заводпроект“ ЕООД чрез вливането им в Софийски имоти ЕАД не представлява концентрация по смисъла на чл.22, ал.1, т.1 от ЗЗК. На 13.09.2022 г. са издадени Удостоверения по реда на чл.77 от ДОПК за „Лабело“ ЕООД и „Заводпроект“ ЕООД. Предстои одобряване от СОС на проект на Договор за преобразуване чрез вливане и предприемане на необходимите правни и фактически действия за вписване на вливането в ТРРЮЛНЦ и ИР към АВ.

3.1.12. В изпълнение на Решение № 501 по Протокол № 59/07.07.2022 г. на СОС, за нуждите на СОАПИ между „Софийски имоти“ ЕАД и Столична община е сключен договор рег.№ СОА22-ДГ56-2126/05.08.2022 г. за учредяване на безвъзмездно право на ползване върху четвърти етаж, находящ се в административната сграда на ул.“Ген.Й.В.Гурко“ № 12, гр.София, съставляващ поземлен имот с идентификатор 68134.101.126.1.11 по КККР на район „Средец“-СО, за срок от 5 години.

3.1.13.Съгласно Решение № 502 по Протокол № 59/07.07.2022 г. на СОС на 14.09.2022 г. е подписан Договор за финансиране на допустим проект № 22F-001017 между „ОББ“ АД, ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“ – „Фонд за органите на местното самоуправление в България-ФЛАГ“ ЕАД, „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД и „Софийски имоти“ ЕАД, с наименование на проекта „Изграждане и експлоатация на многоетажен паркинг в район „Надежда“.

3.1.14.Процедурата по намаляване и увеличаване на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД, за която е взето Решение № 551 по Протокол № 60/21.07.2022 г. на СОС е приключила на 25.08.2022 г., когато е вписана промяната на капитала и актуализирания устав на дружеството.

3.1.15. В изпълнение на р.XIII на Решение № 556 по Протокол № 60/21.07.2022 г. на СОС, годишният финансов отчет и годишният доклад за дейността на „Софийски имоти“ ЕАД за 2021 г. са публикувани в ТРРЮЛНЦ на 22.08.2022 г.

3.1.16. В изпълнение на т.2 от Решение № 557 по Протокол № 60/21.07.2022 г. на СОС. е подписан договор от 10.08.2022 г. между „Софийски имоти“ ЕАД и определения регистриран одитор за извършване на одиторски контрол и заверка на финансовите отчети за 2022 г. - „Дружество за одит и консултации“ ООД.

3.1.17.Съгласно Решение № 581 по Протокол № 60/21.07.2022 г. на СОС и въз основа на Заповед № СОА22-РД65-21/09.09.2022 г. на кмета на СО е подписан Договор рег.№ СОА22-РД65-11/21.09.2022 г. за учредяване безвъзмездно право на ползване върху балнеолечебница на два етажа и тавански и избени помещения с идентификатор 02659.2193.483.1 по КККР на район „Банкя“-СО („Централна минерална баня Банкя“). Договорът е вписан в Службата по вписванията с вх.рег.№ 70114, акт № 164, т.СLXXV, д.№ 53576/21.09.2022 г. На 27.09.2022 г. е платена втора вноска по полица № 0110165202200020, издадена от ЗАД „ОЗК-Застраховане“ АД с титуляр СО- „Район Банкя“ със срок на застраховката от 05.04.2022 г. до 04.04.2023 г. На 28.09.2022 г., между представители на район „Банкя“-СО и на „Софийски имоти“ ЕАД, е подписан протокол за предаване на държането на обекта.

3.1.18. В изпълнение на Решение № 582 по Протокол № 60/21.07.2022 г. на СОС, на 16.09.2022 г. от назначена комисия, състояща се от служители на дружеството и представител на дирекция „Икономика и търговска дейност“ към СО, са проведени конкурси за отдаване под наем на 14 бр. обекти, собственост и предоставени за стопанисване и управление на дружеството, за срок от 10 години. С Решения по Протокол № 73/26.09.2022 г. на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД са определени спечелилите за всеки отделен конкурс участници. Предстои да се сключат договори за наем за 10 бр. имоти, за 4 бр. имоти няма депозирани заявления за участие.

3.1.19. Решение № 663 по Протокол № 60/21.07.2022 г. на СОС за осигуряване на свободен достъп на деца и младежи с интелектуални затруднения, касаещо закрит плувен басейн в комплекс „Възраждане“, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД е със срок на изпълнение – постоянен. Свободният достъп се осигурява в 2 коридора на басейн „Възраждане“ от понеделник до петък, в указания в решението часови пояс: от 11.00 ч. до 13.00 ч.

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 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 последствията от пандемията Covid -19 и военния конфликт между Русия и Украйна, 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 провеждане на конкурси за наем;

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 2022г. 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 даване 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 земята в имоти, 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

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 Наредбата за реда за учредяване и упражняване на правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, като базовите цени са определени от независими лицензирани 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:

Антония	Терзиева е съдружник с 5 % участие в Катек“ ООД,
ЕИК 160040566	

Антония	Терзиева е съдружник с 24 % участие в „Боб–Тони“
ООД, ЕИК 120550045	

Димитър	Шивачев не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
---------	---

Полина	Витанова не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.
--------	--

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 и неговите дъщерни дружества през периода 01.01.2022 г. – 30.09.2022 г. включват следните разходи:

№	Ключов управленски персонал	Разходи в хил.лв.
I	Възнаграждения по договори за управление	126
-	„Софийски имоти“ ЕАД	
1	Димитър Шивачев	49
2	Полина Витанова	34
3	Антония Терзиева	31
3	Анастас Тодоров	3
-	Дъщерни дружества	
1	Яна Лазарова	9
II	Разходи за социални осигуровки	18
	Общо краткосрочни възнаграждения	144

VIII. СДЕЛКИ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ДРУЖЕСТВОТО И СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица са: едноличният собственик на капитала - Столична община, 100% дъщерно дружество „Лабело“ ЕООД, „Заводпроект“ ЕООД /100% собственост на „Лабело“ ЕООД/, 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	Неуредени разчети-балансова стойност
1. Продажба на услуги, в т.ч.:	154	130
- по договори със „Заводпроект“ ЕООД	12	-
- по договори за наем със Столична община	142	130
2. Вземания от Столична община:		54
- Начислен данък дивидент за извършено дарение в полза на едноличния собственик, за сметка на неразпределената печалба		54

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвяне на финансовия отчет за периода 01.01.2022 г. – 30.09.2022 г. е спазен принципа на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

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

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



.....
ПЕТЯ МАРКОВА
Гл.счетоводител

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

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
(наименование на дружеството)

01.01.2022 г. - 30.09.2022 г.

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

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

АКТИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил.лв.	
		текуща година	предходна година
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	205	18
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	205	18
II. Дълготрайни материални активи			
Земи и сгради	02210	31 403	31 966
Земи	02211	18 658	19 116
Сгради	02212	12 745	12 850
Машини, производствено оборудване и апаратура	02220	225	233
Съоръжения и други	02230	9 951	10 121
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	02240	1 677	1 401
в т. ч. предоставени аванси	02241	16	3
Активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	02250		
Общо за група II	02200	43 256	43 721
III. Дългосрочни финансови активи			
Акции и дялове в предприятия от група	02310	2 151	2 151
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	26 081	26 083
в това число:			
Дългови ценни книжа (облигации)	02351		
Капиталови ценни книжа (акции и дялове)	02352	1 545	1 547
Инвестиционни имоти	02353	24 536	24 536
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	40 565	40 567
IV. Отсрочени данъци	02400		
Общо за раздел Б	02000	84 026	84 306

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	2	3
Продукция	03131		
Стоки	03132	2	3
Предоставени аванси	03140		
Общо за група I	03100	9	10
II. Вземания			
Вземания от клиенти и доставчици	03210	652	409
в т.ч. над 1 година	03211		
Вземания от предприятия от група	03220		
в т.ч. над 1 година	03221		
Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия	03230		
в т.ч. над 1 година	03231		
Други вземания	03240	1 006	1 040
в т.ч. над 1 година	03241		
Общо за група II	03200	1 658	1 449
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	3 370	2 985
Касови наличности в лева	03411	12	5
Касови наличности във валута (левава равностойност)	03412		
Разплащателни сметки	03413	3 358	2 980
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	3 370	2 985
Общо за раздел В	03000	5 037	4 444
Г. Разходи за бъдещи периоди	04000	19	16
Сума на актива (А+Б+В+Г)	04500	89 082	88 766

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	17 838	17 861
Акционерен капитал	05110	0	0
Котирани акции на финансовите пазари	05111		
Некотирани акции на финансовите пазари	05112		
Други видове записан капитал	05120	17 838	17 861
в т. ч. допълнителен капитал (апортни вноски)	05121		
II. Премии от емисии	05200		
III. Резерв от последващи оценки	05300	9 304	9 652
в т. ч. резерв от последващи оценки на финансови инструменти	05310	33	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	14 735	15 081
в т. ч. допълнителни резерви	05441		
Общо за група IV	05400	16 549	16 895
V. Натрупана печалба (загуба) от минали години			
Неразпределена печалба	05510	36 493	35 185
Непокрита загуба	05520		
Общо за група V	05500	36 493	35 185
VI. Текуща печалба (загуба)	05600	751	962
Общо за раздел А	05000	80 935	80 555
Б. Провизии и сходни задължения			
Провизии за пенсии и други подобни задължения	06100		
Провизии за данъци	06200	1 901	1 901
в т.ч. отсрочени данъци	06210	1 901	1 901
Други провизии и сходни задължения	06300		
Общо за раздел Б	06000	1 901	1 901
В. Задължения			
Облигационни заеми	07100	0	0
До 1 година	07101		
Над 1 година	07102		
в това число:			
Конвертируеми облигационни заеми	07110	0	0
До 1 година	07111		
Над 1 година	07112		
Задължения към финансови предприятия	07200	5 116	5 300
До 1 година	07201	442	294
Над 1 година	07202	4 674	5 006
Получени аванси	07300	0	0
До 1 година	07301		
Над 1 година	07302		

ПАСИВ

Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил.лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
Задължения към доставчици	07400	289	258
До 1 година	07401	289	258
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	634	728
До 1 година	07801	634	728
Над 1 година	07802		
в това число:			
Към персонала	07810	106	96
До 1 година	07811	106	96
Над 1 година	07812		
Осигурителни задължения	07820	46	48
До 1 година	07821	46	48
Над 1 година	07822		
Данъчни задължения	07830	73	258
До 1 година	07831	73	258
Над 1 година	07832		
Задължения по договори за оперативен лизинг	07900	0	0
До 1 година	07901		
Над 1 година	07902		
Общо за раздел В	07000	6 039	6 286
До 1 година	07001	1 365	1 280
Над 1 година	07002	4 674	5 006
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди	08000	207	24
Финансирания	08001	191	
Приходи за бъдещи периоди	08002	16	24
Сума на пасива (А+Б+В+Г)	08500	89082	88766

Изпълнителен директор:

Димитър Шивачев

Председател на СД:

Полина Витанова

Дата: 26.10.2022 г.



Главен счетоводител:

Петя Маркова

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
(наименование на дружеството)

01.01.2022 г. - 30.09.2022 г.

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

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

Наименование на разходите	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
А. Разходи			
I. Разходи за оперативна дейност			
Намаление на запасите от продукция и незавършено производство	10100		
Разходи за суровини, материали и външни услуги	10200	851	627
Суровини и материали	10210	441	245
Външни услуги	10220	410	382
Разходи за персонала	10300	905	904
в това число:			
Разходи за възнаграждения	10310	763	752
в т. ч. компенсирани отпуски	10311		
Разходи за осигуровки (към осигурителни фондове)	10320	142	152
от тях: осигуровки, свързани с пенсии	10321		
Разходи за амортизация и обезценка	10400	300	314
Разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи	10410	300	314
Разходи за амортизация	10411	300	314
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	331	246
в това число:			
Балансова стойност на продадените активи	10510	12	8
Провизии	10520		
Общо за група I	10000	2387	2091
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	40	63
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	40	63
Б. Печалба от обичайна дейност	14000	834	4
Общо разходи (I + II)	13000	2427	2154
В. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	14100	834	4
III. Разходи за данъци от печалбата	14200	83	0
IV. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	14300		
Г. Печалба (В - III - IV)	14400	751	4
Всичко (Общо разходи + III + IV + Г)	14500	3261	2158

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	2540	2073
Продукция	15110		
Стоки	15120	16	13
Услуги	15130	2524	2060
в това число:			
Приходи от търговско-посредническа дейност	15131		
Приходи от наеми	15132	1670	1400
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	716	78
в това число:			
Приходи от финансираня	15410	95	
от тях: от правителството	15411	95	
Приходи от продажби на суровини и материали	15420		
Приходи от продажби на дълготрайни активи	15430		
Общо за група I	15000	3256	2151
II. Финансови приходи			
Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия	16100		
в т. ч. приходи от участия в предприятия от група	16110		
Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни)	16200		
в т. ч. приходи от предприятия от група	16210		
Други лихви и финансови приходи	16300	5	7
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	5	7
Б. Загуба от обичайна дейност	19000	0	0
Общо приходи (I + II)	18000	3261	2158
В. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	19100	0	0
Г. Загуба (B + III + IV)	19200	0	0
Всичко (Общо приходи + Г)	19500	3261	2158

Изпълнителен директор:

Димитър Цивачев

Главен счетоводител: ...

Петя Маркова

Председател на СД:

Полина Витанова

Дата: 26.10.2022 г.



"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
(наименование на дружеството)
01.01.2022 г. - 30.09.2022 г.
(отчетен период - I-во трим., I-во шестмесечие, деветмесечие)

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(Хил. левове)

Показатели	Код на реда	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	Резерви				Финансов резултат от			
					Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба	Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к	л	м	н
Салдо в началото на отчетния период	61610	17861	0	9652	1814	0	0	15081	35185	0	962	80555
Промени в счетоводната политика	61620											0
Грешки	61630											0
Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	61640	17861	0	9652	1814	0	0	15081	35185	0	962	80555
Изменение за сметка на собствениците	61650	(23)	0	0	0	0	0	(346)	0	0	0	(369)
Увеличение	61651	99										99
Намаление	61652	(122)						(346)				(468)
Финансов резултат за текущия период	61660										751	751
Разпределение на печалбата	61670								962		(962)	0
вт. ч. за дивиденди	61671											0
Покриване на загуба	61680											0
Последващи оценки на активи и пасиви	61690	0	0	(348)	0	0	0	0	346	0	0	(2)
Увеличение	61691								346			346
Намаление	61692			(348)								(348)
Други изменения в собствения капитал	61710											0
Салдо към края на отчетния период	61720	17838	0	9304	1814	0	0	14735	36493	0	751	80935
Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	61730											0
Собствен капитал към края на отчетния период	61740	17838	0	9304	1814	0	0	14735	36493	0	751	80935

Изпълнителен директор:
Димитър Шивачев

Председател на СД:

Полина Витанова

Главен счетоводител: ...

Петя Маркова

Дата: 26.10.2022 г.



"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
(наименование на дружеството)
01.01.2022 г. - 30.09.2022 г.
(отчетен период - I-во трим., I-во шестмесечие, деветмесечие)

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

(Хил. лв.)

Наименование на паричните потоци	Код на реда	Текущ период			Предходен период		
		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	4120	1472	2648	3188	1118	2070
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели	61532			0			0
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	61533		875	(875)		896	(896)
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61534		9	(9)		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	42	20	22	20		20
Други парични потоци от основна дейност	61538	8	876	(868)	9	766	(757)
Общо за раздел А	61530	4170	3252	918	3217	2785	432
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност							
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	61541		317	(317)		124	(124)
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	317	(317)	0	124	(124)
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		184	(184)			0
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61554		30	(30)		58	(58)
Плащания на задължения по лизингови договори	61555		2	(2)		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	216	(216)	0	59	(59)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	61560	4170	3785	385	3217	2968	249
Д. Парични средства в началото на периода	61570	x	x	2985	x	x	3320
Е. Парични средства в края на периода	61580	x	x	3370	x	x	3569

Изпълнителен директор: ...
Димитър Щивачев

Главен счетоводител:
Петя Маркова

Председател на ЕД
Подина Витанова

Дата: 26.10.2022 г.

