

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

(наименование на дружеството)

01.01.2025г. - 30.06.2025г.

(отчетен период - I-во трим., I-во шестмесечие, деветмесечие 2025 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	29	62
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, прилагачи МСС)	02150		
Общо за група I	02100	29	62
II. Дълготрайни материални активи			
Земи и сгради	02210	35 821	35 928
Земи	02211	17 909	17 909
Сгради	02212	17 912	18 019
Машини, производствено оборудване и апаратура	02220	283	301
Съоръжения и други	02230	8 469	8 403
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изгражда	02240	123	138
в т. ч. предоставени аванси	02241	3	3
Активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагачи МСС)	02250		
Общо за група II	02200	44 696	44 770
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	33 590	33 590
в това число:			
Дългови ценни книжа (облигации)	02351		
Капиталови ценни книжа (акции и дялове)	02352	1 545	1 545
Инвестиционни имоти	02353	32 045	32 045
Активи (инвестиционни имоти) с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагачи МСС)	02354		
Други заеми	02360		
Изкупени собствени акции	02370		
Общо за група III	02300	45 923	45 923
IV. Отсрочени данъци	02400		
Общо за раздел Б	02000	90 648	90 755

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	8
Незавършено производство	03120		
в т. ч. млади животни и животни за угояване и разплод	03121		
Продукция и стоки	03130	7	7
Продукция	03131		
Стоки	03132	7	7
Предоставени аванси	03140		
Общо за група I	03100	14	15
II. Вземания			
Вземания от клиенти и доставчици	03210	518	440
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	819	728
в т.ч. над 1 година	03241		
Общо за група II	03200	1 337	1 168
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	4 282	3 164
Касови наличности в лева	03411	24	15
Касови наличности във валута (левава равностойност)	03412		
Разплащателни сметки	03413	4 258	3 149
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	4 282	3 164
Общо за раздел В	03000	5 633	4 347
Г. Разходи за бъдещи периоди	04000	27	27
Сума на актива (А+Б+В+Г)	04500	96 308	95 129

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	17 711
Акционерен капитал	05110	0	0
Котираны акции на финансовите пазари	05111		
Некотираны акции на финансовите пазари	05112		
Други видове записан капитал	05120	17 711	17 711
в т. ч. допълнителен капитал (апортни вноски)	05121		
II. Премии от емисии	05200		
III. Резерв от последващи оценки	05300	8 891	8 891
в т. ч. резерв от последващи оценки на финансови инструменти	05310	34	34
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	38 557	38 244
Непокрита загуба	05520		
Общо за група V	05500	38 557	38 244
VI. Текуща печалба (загуба)			
Текуща печалба (загуба)	05600	561	313
Авансово разпределена текуща печалба	05601		
Общо за група VI	05700	561	313
Общо за раздел А	05000	83 045	82 484
Б. Провизии и сходни задължения			
Провизии за пенсии и други подобни задължения	06100		
Провизии за данъци	06200	2 168	2 168
в т.ч. отсрочени данъци	06210	2 168	2 168
Други провизии и сходни задължения	06300	390	841
Общо за раздел Б	06000	2 558	3 009
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	8 301	8 522
До 1 година	07201	658	528
Над 1 година	07202	7 643	7 994
Получени аванси	07300	4	4
До 1 година	07301	4	4
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	64	159
До 1 година	07401	64	159
Над 1 година	07402		
Задължения по полици	07500	12	12
До 1 година	07501	12	12
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	2261	849
До 1 година	07801	2261	849
Над 1 година	07802		
в това число:			
Към персонала	07810	119	119
До 1 година	07811	119	119
Над 1 година	07812		
Осигурителни задължения	07820	61	73
До 1 година	07821	61	73
Над 1 година	07822		
Данъчни задължения	07830	93	167
До 1 година	07831	93	167
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	10 642	9 546
До 1 година	07001	2 999	1 552
Над 1 година	07002	7 643	7 994
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди	08000	63	90
Финансирания	08001	16	48
Приходи за бъдещи периоди	08002	47	42
Сума на пасива (А+Б+В+Г)	08500	96 308	95 129

Дата: 29.07.2025 г.

Изпълнителен директор:

Димитър Шивачев

Главен счетоводител: ..

Петя Маркова

Председател на СД:

Полина Витанова



"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

(наименование на дружеството)

01.01.2025г. - 30.06.2025 г.

(отчетен период - 1-во трим., 1-во шестмесечие, деветмесечие 2025 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 продукцията и незавършено производство	10100		
Разходи за суровини, материали и външни услуги	10200	619	615
Суровини и материали	10210	382	337
Външни услуги	10220	237	278
Разходи за персонала	10300	1040	887
в това число:			
Разходи за възнаграждения	10310	882	757
в т. ч. компенсирани отпуски	10311		
Разходи за осигуровки (към осигурителни фондове)	10320	158	130
от тях: осигуровки, свързани с пенсии	10321		
Разходи за амортизация и обезценка	10400	284	281
Разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи	10410	284	281
Разходи за амортизация	10411	284	281
в т.ч. разходи за амортизация на активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагачи МСС)	10413		
Разходи от обезценка	10412		
Разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи	10420		
Други разходи	10500	234	190
в това число:			
Балансова стойност на продадените активи	10510	15	15
Провизии	10520	33	
Общо за група I	10000	2177	1973
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	44	41
в това число:			
Разходи, свързани с предприятия от група	11210		
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	11220		
от код 11200: разходи за лихви по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагачи МСС)	11201		
Общо за група II	11000	44	41
Б. Печалба от обичайна дейност	14000	623	495
Общо разходи (I + II)	13000	2221	2014
В. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	14100	623	495
III. Разходи за данъци от печалбата	14200	62	50
IV. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	14300		
Г. Печалба (В - III - IV)	14400	561	445
Всичко (Общо разходи + III + IV + Г)	14500	2844	2509

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	2745	2411
Продукция	15110		
Стоки	15120	21	21
Услуги	15130	2724	2390
в това число:			
Приходи от търговско-посредническа дейност	15131		
Приходи от наеми	15132	1422	1362
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	85	64
в това число:			
Приходи от финансираня	15410	58	32
от тях: от правителството	15411	58	32
Приходи от продажби на суровини и материали	15420		
Приходи от продажби на дълготрайни активи	15430		
Общо за група I	15000	2830	2475
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	14	34
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	14	34
Б. Загуба от обичайна дейност	19000	0	0
Общо приходи (I + II)	18000	2844	2509
В. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	19100	0	0
Г. Загуба (В + III + IV)	19200	0	0
Всичко (Общо приходи + Г)	19500	2844	2509

Дата: 29.07.2024 г.

(Изпълнителен директор:

Димитър Шивачев

Главен счетоводител:

Петя Маркова

Председател на СД:

Полина Витанова



"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

(наименование на дружеството)

01.01.2025г. - 30.06.2025г.

(отчетен период - I-во трим. I-во шестмесечие, деветмесечие 2025 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	3524	1644	1880	3075	1121	1954
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели	61532			0			0
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	61533		1028	(1028)		849	(849)
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61534		11	(11)		6	(6)
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	61535			0			0
Плащания при разпределения на печалби	61536			0			0
Платени и възстановени данъци върху печалбата	61537		48	(48)		45	(45)
Други парични потоци от основна дейност	61538	13	701	(688)	7	493	(486)
Общо за раздел А	61530	3537	3432	105	3082	2514	568
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност							
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	61541	1500	240	1260		46	(46)
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	7		7			0
Общо за раздел Б	61540	1507	240	1267	0	46	(46)
В. Парични потоци от финансова дейност							
Парични потоци от емитиране и обратно изкупуване на ценни книжа	61551			0			0
Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците	61552			0			0
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	61553		221	(221)		221	(221)
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61554		33	(33)		35	(35)
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	254	(254)	0	256	(256)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	61560	5044	3926	1118	3082	2816	266
Д. Парични средства в началото на периода	61570	x	x	3164	x	x	2577
Е. Парични средства в края на периода	61580	x	x	4282	x	x	2843

Дата: 29.07.2025 г.

Изпълнителен директор:
Димитър ШумачевГлавен счетоводител:
Петя МарковаПредседател на СД:
Полина Витанова

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

(наименование на дружеството)

01.01.2025г. - 30.06.2025г.

(отчетен период - I-во трим., I-во шестмесечие, деветмесечие 2025 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.	Резерв	Други	Неразпре-	Непокрита		
а	б	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Салдо в началото на отчетния период	61610	17711		8891	1814			15511	38244		313	82484
Промени в счетоводната политика	61620											0
Грешки	61630											0
Салдо след промени в счетоводната	61640	17711	0	8891	1814	0	0	15511	38244	0	313	82484
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										561	561
Разпределение на печалбата	61670								313		(313)	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	17711	0	8891	1814	0	0	15511	38557	0	561	83045
Промени от преводи на годишни	61730											0
Собствен капитал към края на отчетния период	61740	17711	0	8891	1814	0	0	15511	38557	0	561	83045

Дата: 29.07.2025 г.

Изпълнителен директор: ...

Димитър Шивачев

Председател на СД:.....

Полина Витанова

Главен счетоводител:

Петя Маркова



ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, гр. София
01.01.2025 г. – 30.06.2025 г.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

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

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

Едноличен акционер и собственик на капитала е Столична община.

Регистрираният капитал на дружеството към 30.06.2025 г. е в размер на 17 710 772 лв. (седемнадесет милиона седемстотин и десет хиляди седемстотин седемдесет и два лева), разпределен в 17 710 772 (седемнадесет милиона седемстотин и десет хиляди седемстотин седемдесет и два) броя поименни акции, с номинална стойност 1 (един) лев всяка.

С Решение № 254 по Протокол № 33 от 27.03.2025 г. на Столичният общински съвет се намалява капиталът на „Софийски имоти” ЕАД с 399 830,00 (триста деветдесет и девет хиляди осемстотин и тридесет) лева, чрез обезсилване на 399 830 (триста деветдесет и девет хиляди осемстотин и тридесет) броя поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка и се утвърждава капитала в размер на размер на 17 310 942,00 (седемнадесет милиона триста и десет хиляди деветстотин четиридесет и два) лева, разпределен в 17 310 942 (седемнадесет милиона триста и десет хиляди деветстотин четиридесет и два) броя поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка. Решението е вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ-АВ на 24.07.2025 г.

„Софийски имоти” ЕАД е с едностепенна система на управление. Органи на дружеството са:

1. Общото събрание на акционерите - Столичен общински съвет /СОС/;
2. Съветът на директорите /СД/.

Съставът на Съвета на директорите към 30.06.2025 г. е:

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

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

Средносписъчният брой на наетите лица по трудово правоотношение в „Софийски имоти” ЕАД през първо шестмесечие на 2025 г. е 59 човека.

Дружеството няма клонове за осъществяване на дейността си.

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

Търговско дружество	30.06.2025 г.		31.12.2024 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	2 187	41.96	2 187
3. „ПФК-Славия-1913“ АД	34.00	3 281	34.00	3 281
4. "София Сити Къмпани" АД	34.00	6 256	34.00	6 256
II. Инвестиции на разположение за продажба				
1. "Общинска банка" АД	2.225	1 508	2.225	1 508
2. "Холдинг Света София " АД	0.10	37	0.10	37
ОБЩО:		13878		13878

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

През първото шестмесечие на 2025 г. „Софийски имоти“ ЕАД е осъществявало следните дейности:

- отдаване под наем на недвижими имоти, собственост на дружеството или предоставени за стопанисване и управление от Столична община;
- продажба на следните услуги в областта на спорта, развлеченията и отдиha в Комплекс „Възраждане“: Закрит плувен басейн, сауна парк (парна баня, финландска и 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.

В дейността си „Софийски имоти“ ЕАД балансира между стремежа си към по-високи печалби, съответно нарастване възвръщаемостта за собственика - Столична община и изпълнението на редица политики за подобряване облика на гр. София. През последните години дружеството реализира изграждането на важни за града обекти и стартира нови дейности, необходими за столичани, свързани с повишаване на възможностите за развитие на масовия спорт, подобряване на градската среда и условията за паркиране, създаване на повече места за отдых и развлечения. Социалната ангажираност на „Софийски имоти“ ЕАД е видна и от ценовата политика на дружеството за предлаганите услуги в Комплекс „Възраждане и Минерална баня в гр. Баня, осъществена чрез определяне на преференции за обособени групи посетители (деца, пенсионери и хора с увреждания).

Военни конфликти в Украйна и Близкия изток

Военните конфликти в Украйна и 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. Финансови резултати

Балансовата печалба на „Софийски имоти“ ЕАД за периода 01.01.2025 г.-30.06.2025 г. е в размер на 561 хил. лв., като е с 26% по-голяма от резултата през първото полугодие на 2024 г. Формирана вследствие реализиране на следните приходи и разходи:

в хил. лв.

Показатели	01.01.2025г.-30.06.2025г.			01.01.2024г.-30.06.2024г.		
	Приходи	Разходи	Резултат	Приходи	Разходи	Резултат
1. От оперативна дейност	2 830	2 177	653	2 475	1 973	502
2. От финансова дейност	14	44	(30)	34	41	(7)
3. Финансов резултат			623			495
4. Разход за текущ данък			62			50
5. Балансова печалба (3-4)			561			445

1.1. Приходи

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

Показатели	01.01.2025г.- 30.06.2025г.		01.01.2024г.- 30.06.2024г.		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:	2830	99.5	2475	98.6	355	14.3	0.9
1.Нетни приходи от продажби:	2745	96.5	2411	96.1	334	13.9	0.4
а) Продажба на стоки	21	0.7	21	0.8	0	0.0	-0.1
б) Продажба на услуги:	2724	95.8	2390	95.3	334	14.0	0.5
-приходи от наеми	1422	50.0	1362	54.3	60	4.4	-4.3
-приходи от Комплекс „Възраждане“	698	24.5	555	22.1	143	25.8	2.4
-приходи от Минерална баня гр. Баня	454	16.0	368	14.7	86	23.4	1.3
-приходи от паркинг ул.“К. Дрангов“, р-н „Надежда“	150	5.3	105	4.2	45	42.9	1.1
2. Други приходи	85	3.0	64	2.6	21	32.8	0.4
II. Финансови приходи	14	0.5	34	1.4	-20	-58.8	-0.9
Общо приходи:	2844	100.0	2509	100.0	335	13.4	0.0

Продажбите на „Софийски имоти“ ЕАД са реализирани изцяло на вътрешния пазар. Общо приходите през първото шестмесечие на 2025 г. са с 13.4 % повече спрямо съпоставимия период 2024 г.

1.1.1. Приходи от стопанисване и управление на недвижими имоти.

Приходите от отдаване на имоти под наем са нарастнали през първото полугодие на 2025 г. с 4.4 % в сравнение с 2024 г. Към 30.06.2025 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 205 бр. действащи договори за наем (31.12.2024г.-203 бр). През отчетния период са прекратени 55 бр. договори за наем, като са сключени 57 бр. нови договори, въз основа на проведена конкурсна процедура за избор на наемател по реда на Наредба реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала.

Показатели	01.01.2025г.- 30.06.2025г.		01.01.2024г.- 30.06.2024г.		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	в %	отн. дял в%
Приходи от оперативна дейност							
1.Нетни приходи от продажби:	1422	98.0	1362	97.8	60	4.4	0.2
Приходи от наеми	1422	98.0	1362	97.8	60	4.4	0.2
- наем сгради	963	66.4	924	66.3	39	4.2	0.1
- наем земи	365	25.2	358	25.7	7	2.0	-0.5
- наем паркови съоръжения	94	6.5	80	5.7	14	17.5	0.8
2. Други приходи	29	2.0	31	2.2	-2	-6.5	-0.2
Общо:	1451	100.0	1393	100.0	58	4.2	0.0

1.1.2. Приходи от дейността на Комплекс „Възраждане“.

Реализираните приходи от дейността на Комплекс „Възраждане“ бележат ръст от 25,9 % спрямо предходния период, като увеличение се наблюдава при почти всички предлагани услуги. Направените инвестиции за изграждане на отоплителна система за външните басейни и оборудването им с термо покривала даде възможност за по-ранен старт на работата на атракционните съоръжения и отчитането на приходи от тях през първото полугодие на 2025г.

Показатели	01.01.2025г.- 30.06.2025г.		01.01.2024г.- 30.06.2024г.		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	в %	отн. дял в%
Приходи от оперативна дейност							
1.Нетни приходи от продажби:	713	99.0	571	99.8	142	24.9	-0.8
а) Продажба на стоки	15	2.1	16	2.8	-1	-6.3	-0.7
б) Продажба на услуги:	698	96.9	555	97.0	143	25.8	-0.1
-закрит плувен басейн	465	64.6	420	73.4	45	10.7	-8.8
-външни атракционни съоръжения	86	11.9	0	0.0	86	-	11.9
-уелнес зона	134	18.6	120	21.0	14	11.7	-2.4
-солна стая	13	1.8	15	2.6	-2	-13.3	-0.8
2.Други приходи	7	1.0	1	0.2	6	600.0	0.8
Общо:	720	100.0	572	100.0	148	25.9	0.0

1.1.3. Приходи от дейността на Минерална баня гр. Баня.

Генерираните приходи през периода 01.01.2025 г. -30.06.2025 г. от дейността на Минералната баня в гр. Баня са с 25,4 % повече спрямо съпоставимия период на 2024 г.

Показатели	01.01.2025г.- 30.06.2025г.		01.01.2024г.- 30.06.2024г.		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	в %	отн. дял в%
Приходи от оперативна дейност							
1.Нетни приходи от продажби:	460	90.6	373	92.1	87	23.3	-1.5
а) Продажба на стоки	6	1.2	5	1.2	1	20.0	0.0
б) Продажба на услуги:	454	89.4	368	90.9	86	23.4	-1.5
-термална зона	232	45.7	195	48.1	37	19.0	-2.4
-уелнес зона	219	43.1	165	40.7	54	32.7	2.4
-солна стая	1	0.2	8	2.0	-7	-87.5	-1.8
-други	2	0.4	0	0.0	2	-	0.4
2.Други приходи	48	9.4	32	7.9	16	50.0	1.5
Общо:	508	100.0	405	100.0	103	25.4	0.0

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 01.01.2025 Г.-30.06.2025Г.

Най-голямо е увеличението на приходите от услуги в „Уелнес зона“, което е следствие от въвеждане на нови видове услуги за клиентите, а лек спад се наблюдава при работата на солната стая.

1.1.4. Приходи от наем на паркоместа в многоетажен паркинг на ул. „Кирил Дрангов“, р-н „Надежда“.

Паркингът функционира от 01.11.2023г. и приходите от дейността му през първо полугодие на 2025 г. бележат ръст от 42,9 % спрямо предходния период, като 97,2% от реализирания оборот е по договори за предплатено абонаментно паркиране и само 2.8 % е от почасово отдаване под наем на паркоместа.

Показатели	01.01.2025г.- 30.06.2025г.		01.01.2024г.- 30.06.2024г.		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	в %	отн. дял в%
Приходи от оперативна дейност							
1.Нетни приходи от продажби:	150	99.3	105	100.0	45	42.9	-0.7
<i>-Наем паркоместа</i>	150	99.3	105	100.0	45	42.9	-0.7
2.Други приходи	1	0.7		0.0	1	-	0.7
Общо:	151	100.0	105	100.0	45	42.9	-0.7

1.2. Разходи

Основните разходи на „Софийски имоти“ ЕАД през периода 01.01.2025 г.-30.06.2025г. са следните:

Показатели	01.01.2025г.- 30.06.2025г.		01.01.2024г.- 30.06.2024г.		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:	2177	98.0	1973	98.0	204	10.3	0.0
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги:	619	27.9	615	30.5	4	0.7	-2.6
<i>а) суровини и материали</i>	382	17.2	337	16.7	45	13.4	0.5
<i>б) външни услуги</i>	237	10.7	278	13.8	-41	-14.7	-3.1
2. Разходи за персонала:	1040	46.8	887	44.0	153	17.2	2.8
<i>а) разходи за възнаграждения</i>	882	39.7	757	37.6	125	16.5	2.1
<i>б) разходи за осигуровки</i>	158	7.1	130	6.5	28	21.5	0.6
3. Разходи за амортизация и обезценка:	284	12.8	281	14.0	3	1.1	-1.2
4. Други разходи, в т.ч.:	234	10.5	190	9.4	44	23.2	1.1
<i>-провизии за задължения</i>	33	1.5	0	0.0	33	-	1.5
<i>- за данъци и такси</i>	174	7.8	159	7.9	15	9.4	-0.1
<i>- балансова стойност на продадените активи</i>	15	0.7	15	0.7	0	0.0	0.0
II. Финансови разходи в т.ч.:	44	2.0	41	2.0	3	7.3	0.0
Общо:	2221	100.0	2014	100.0	207	10.3	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.

Разходите общо са с 10,3 % повече от предходния период, което е резултат от инфлационните процеси в страната и от доначислена провизия във връзка с присъдената с въззивно решение на САС главница по гражданско дело. Ръст бележат разходите за персонала за сметка на външните услуги като следствие от промени в организационната структура на дружеството във връзка с възлагането на водноспасителната дейност на вътрешния басейн в Комплекс „Възраждане“ на служители на дружеството от 01.10.2024г.

1.2.1. Разходи за стопанисване и управление на недвижими имоти и администриране.

Показатели	01.01.2025г.- 30.06.2025г.		01.01.2024г.- 30.06.2024г.		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	в %	отн. дял в%
Разходи за оперативна дейност:							
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги:	191	18.9	217	22.9	-26	-12.0	-4.0
<i>а) суровини и материали</i>	66	6.5	75	7.9	-9	-12.0	-1.4
<i>б) външни услуги</i>	125	12.3	142	15.0	-17	-12.0	-2.7
2. Разходи за персонала:	557	55.0	519	54.7	38	7.3	0.3
<i>а) разходи за възнаграждения</i>	477	47.1	447	47.2	30	6.7	-0.1
<i>б) разходи за осигуровки</i>	80	7.9	72	7.6	8	11.1	0.3
3. Разходи за амортизация и обезценка:	85	8.4	76	8.0	9	11.8	0.4
<i>а) разходи за амортизация</i>	85	8.4	76	8.0	9	11.8	0.4
4. Други разходи, в т.ч.:	180	17.8	136	14.3	44	32.4	3.5
<i>-провизии за задължения</i>	33	3.3	0	0.0	33	-	3.3
<i>- за данъци и такси</i>	137	13.5	121	12.8	16	13.2	0.7
Общо:	1 013	100.0	948	100.0	65	6.9	0.0

1.2.2. Разходи за дейността на Комплекс „Възраждане“.

Показатели	01.01.2025г.- 30.06.2025г.		01.01.2024г.- 30.06.2024г.		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	в %	отн. дял в%
Разходи за оперативна дейност:							
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги:	238	35.4	263	42.1	-25	-9.5	-6.7
<i>а) суровини и материали</i>	170	25.3	165	26.4	5	3.0	-1.1
<i>б) външни услуги</i>	68	10.1	98	15.7	-30	-30.6	-5.6
2. Разходи за персонала:	287	42.6	213	34.1	74	34.7	8.5
<i>а) разходи за възнаграждения</i>	241	35.8	180	28.8	61	33.9	7.0
<i>б) разходи за осигуровки</i>	46	6.8	33	5.3	13	39.4	1.5
3. Разходи за амортизация и обезценка:	121	18.0	120	19.2	1	0.8	-1.2
4. Други разходи, в т.ч.:	27	4.0	28	4.5	-1	-3.6	-0.5
<i>- за данъци и такси</i>	15	2.2	16	2.6	-1	-6.3	-0.4
<i>- балансова стойност на продадените активи</i>	11	1.6	12	1.9	-1	-8.3	-0.3
Общо:	673	100.0	624	100.0	49	7.9	0.0

1.2.3. Разходи за дейността на Минерална баня гр. Баня.

Показатели	01.01.2025г.- 30.06.2025г.		01.01.2024г.- 30.06.2024г.		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	в %	отн. дял в%
Разходи за оперативна дейност:							
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги:	160	43.7	106	38.7	54	50.9	5.0
<i>а) суровини и материали</i>	133	36.3	89	32.5	44	49.4	3.8
<i>б) външни услуги</i>	27	7.4	17	6.2	10	58.8	1.2
2. Разходи за персонала:	162	44.3	126	46.0	36	28.6	-1.7
<i>а) разходи за възнаграждения</i>	136	37.2	106	38.7	30	28.3	-1.5
<i>б) разходи за осигуровки</i>	26	7.1	20	7.3	6	30.0	-0.2
3. Разходи за амортизация и обезценка:	35	9.6	35	12.8	0	0.0	-3.2
4. Други разходи, в т.ч.:	9	2.5	7	2.6	2	28.6	-0.1
<i>- за данъци и такси</i>	4	1.1	3	1.1	1	33.3	0.0
<i>- балансова стойност на продадените активи</i>	4	1.1	3	1.1	1	33.3	0.0
Общо:	366	100.0	274	100.0	92	33.6	0.0

1.2.4. Разходи за дейността на многоетажен паркинг на ул. “Кирил Дрангов“, р-н „Надежда“.

Показатели	01.01.2025г.- 30.06.2025г.		01.01.2024г.- 30.06.2024г.		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	в %	отн. дял в%
Разходи за оперативна дейност:							
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги:	30	8.2	29	10.6	1	3.4	-2.4
а) суровини и материали	13	3.6	8	2.9	5	62.5	0.7
б) външни услуги	17	4.6	21	7.7	-4	-19.0	-3.1
2. Разходи за персонала:	34	9.3	29	10.6	5	17.2	-1.3
а) разходи за възнаграждения	28	7.7	24	8.8	4	16.7	-1.1
б) разходи за осигуровки	6	1.6	5	1.8	1	20.0	-0.2
3. Разходи за амортизация и обезценка:	43	11.7	50	18.2	-7	-14.0	-6.5
4. Други разходи, в т.ч.:	18	4.9	19	6.9	-1	-5.3	-2.0
- за данъци и такси	18	4.9	19	6.9	-1	-5.3	-2.0
Общо:	125	34.2	127	46.4	-2	-1.6	-12.2

2. Финансово състояние

2.1. Структура на пасива на баланса:

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	30.06.2025 г.		31.12.2024 г.		Изменение		
	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	в %	На отн. дял %
А. Собствен капитал	83045	86.2	82484	86.7	561	0.7	-0.5
I. Записан капитал	17711	18.4	17711	18.6	0	0.0	-0.2
II. Резерв от последващи оценки	8891	9.2	8891	9.3	0	0.0	-0.1
III. Резерви	17325	18.0	17325	18.2	0	0.0	-0.2
IV. Неразпределена печалба от минали години	38557	40.0	38244	40.2	313	0.8	-0.2
V. Текуща печалба	561	0.6	313	0.3	248	79.2	0.3
Б. Провизии и сходни задължения	2558	2.7	3009	3.2	-451	-15.0	-0.5
В. Задължения, в т.ч.:	10642	11.0	9546	10.0	1096	11.5	1.0
-до 1 година	2999	3.1	1552	1.6	1447	93.2	1.5
-над 1 година	7643	7.9	7994	8.4	-351	-4.4	-0.5
Г. Приходи за бъдещи периоди	63	0.1	90	0.1	-27	-30.0	0.0
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	96308	100.0	95129	100.0	1179	1.2	0.0

Увеличението на собствения капитал е следствие от реализираната печалба през отчетния период, а на привлечения капитал – от внесени гаранционни депозити

2.2. Структурата на актива на баланса:

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	30.06.2025 г.		31.12.2024 г.		Изменение		
	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	в %	На отн. дял %
А. Нетекущи активи	90648	94.1	90755	95.4	-107	-0.1	-1.3
I. Нематериални активи	29	0.0	62	0.1	-33	-53.2	-0.1
II. Дълготрайни материални активи	44696	46.4	44770	47.1	-74	-0.2	-0.7
III. Инвестиционни имоти	32045	33.3	32045	33.7	0	0.0	-0.4
IV. Дългосрочни финансови активи	13878	14.4	13878	14.6	0	0.0	-0.2
Б. Текущи активи	5633	5.8	4347	4.6	1286	29.6	1.2
I. Материални запаси	14	0.0	15	0.0	-1	-6.7	0.0
II. Вземания	1337	1.4	1168	1.2	169	14.5	0.2
III. Парични средства	4282	4.4	3164	3.3	1118	35.3	1.1
В. Разходи за бъдещи периоди	27	0.0	27	0.0	0	0.0	0.0
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	96308	100.0	95129	100.0	1179	1.2	0.0

Намалението на дълготрайните активи е резултат от начислението на амортизациите през първото полугодие на 2025 г., а текущите активи бележат ръст като най-съществено е увеличението на паричните средства.

3. Изпълнение към 30.06.2025 г. на показателите, заложи в бизнес-плана на „Софийски имоти“ ЕАД

Показатели		Текущи резултати към 30.06.2025г.	Бизнес - план към 31.12.2025 г.	Изпълнение на бизнес - плана към 30.06.2025 г.	
		в хил.лв	в хил.лв	в хил.лв	%
Разходи за оперативна дейност в т.ч.:		2 177	5064	-2 887	43
Постоянни разходи	Амортизации	284	580	-296	49
	Човешки ресурси	1 040	2 095	-1 055	50
	Данъци и такси	174	350	-176	50
Променливи разходи	Материали	382	895	-513	43
	Външни услуги	237	750	-513	32
	Други	60	394	-334	15
Финансови разходи		44	300	-256	15
Общо разходи		2 221	5 354	-3 143	41

Приходи от оперативна дейност в т.ч.:	2 830	13 890	-11 060	20
Продажба на стоки	21	50	-29	42
Приходи от услуги	2 724	5 890	-3 166	46
Други приходи	85	7 950	-7 865	1
Финансови приходи	14	95	-81	15
Общо приходи	2 844	13 985	-11 141	20

Към 30.06.2025 г. по-голямата част от показателите показват планово изпълнение на бизнес-плана. Изключение правят приходите и разходите, подлежащи на изпълнение в друг времеви диапазон на годината.

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

Считано от 01.01.2025 г. са актуализирани цените за ползване на услуги в комплекс „Възраждане“, като е отразено увеличението на цените на суровини, материали, външни услуги и разходи за персонала. През периода бе изградена отоплителна инсталация за водата на външните басейни, което ще намали силната зависимост на дейността на Аквапарка в Комплекс „Възраждане“ от метеорологичните условия и съответно ще допринесе за реализация на повече приходи. С оглед намаляване на разходите, върху покрива на комплекса бе инсталирана фотоволтаична система, която ще осигурява за дейността част от необходимата му електроенергия.

Във връзка с инфлационните процеси в страната, от 01.04.2025г. бяха коригирани и цените за наем на паркоместа в многоетажния паркинг в р-н „Надежда“.

4. Други резултати от дейността на дружеството.

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

4.1.1 В изпълнение на Решение № 189 по Протокол № 72/09.03.2023 г. на СОС е сключен Договор за наем рег.№ СОА25-ДГ56-659/04.03.2025 г. между „Софийски имоти“ ЕАД и Столична община, регламентиращ продължаващото ползване на застроения недвижим имот на ул.“Д.Хаджикоцев“ № 44, гр.София, за нуждите на 139-то ОУ „Захарий Круша“.

4.1.2. Съгласно Решение № 628 по Протокол № 24/28.11.2024 г. на СОС за даване на съгласие „Софийски имоти“ ЕАД да закупи със собствени средства, покривна фотоволтаична инсталация на стойност 130 000 лв. без ДДС и отоплителна система и соларни покривала за външните басейни, на стойност 200 000 лв. без ДДС, за нуждите на Комплекс „Възраждане“, са проведени обществени поръчки за избор на изпълнители по реда на ЗОП. Сключени са договор № Д-ОП-005/17.03.2025 г. за „Проектиране, изграждане и въвеждане в експлоатация на покривна фотоволтаична електрическа система за Комплекс „Възраждане““ и договор № Д-ОП-008/07.04.2025 г. за „Проектиране, изграждане и въвеждане в експлоатация на отоплителна система за басейни за Комплекс „Възраждане“, между „Софийски имоти“ ЕАД и избраните изпълнители.

4.1.3. В изпълнение на Решение № 682 по Протокол № 26/19.12.2024 г. на СОС е проведена конкурсна процедура за учредяване право на строеж за построяване на сграда

върху недвижим имот, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, срещу обезщетение в готов обект – сграда с функция „за спортна зала“. След проведена конкурсна процедура и утвърден от Съвета на директорите на дружеството протокол на назначената конкурсна комисия е подписан договор рег.№ Д-01-016/15.04.2025 г. с класирания на първо място участник.

4.1.4.В изпълнение на Решение № 693 по Протокол № 26/19.12.2024 г. на СОС е в ход подготовка по изготвяне на документация за провеждане на процедура за избор на изпълнител и възлагане на обществена поръчка за изготвяне на отчет за устойчивост по смисъла на Директива 2022/2464 на Европейския парламент и на съвета.

4.1.5.Решение № 254 по Протокол № 33/27.03.2025 г. на СОС, касаещо намаляване на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с непарична вноска, представляваща право на собственост върху недвижими имоти и утвърждаване на актуализиран устав на дружеството е обявено в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ-АВ на 17.04.2025 г. и е вписано на 24.07.2025 г. след изтичане на законоустановения 3-месечен срок по чл.150, ал. 2 от ТЗ.

4.2. Относно продължаване на политиката на „Софийски имоти“ ЕАД за подпомагане дейността на Столична община:

4.2.1. За насърчаване на физическата активност на деца и младежи с интелектуални затруднения на територията на гр. София, в изпълнение на Решение № 663 по Протокол № 60/21.07.2022 г. на СОС, дружеството продължава да осигурява свободен достъп на деца и младежи в закрития плувен басейн в комплекс „Възраждане“, гр.София, по график. Комплекс „Възраждане“ предоставя услуги на преференциални цени на пенсионери, хора с физически увреждания и деца с физически и ментални увреждания.

4.2.2. В изпълнение на взети решения на СОС, дружеството продължава да предоставя безвъзмездно собствен имот: Магазин № 1, на ет.1 и полуетаж в сградата на ул."Царибродска" № 136-142, гр.София, с площ от 182.29 кв.м, за нуждите на „Център за събиране и разпределяне на хуманитарна помощ“ на „Сдружение на Украинските организации в България Мати Украйна“.

4.2.3. Безвъзмездното право на ползване на собствен обект, с площ от 190,68 кв.м, находящ се в бл.55 на бул."Витоша", гр.София продължава да се осъществява от Столична община, с подновен срок до 31.12.2029 г.

4.2.4. Безвъзмездното право на ползване на IV-ти етаж на административна сграда на ул."Гурко" № 12, гр.София, с площ от 482.13 кв.м (идентификатор по КК: 68134.101.126.1.11, учредено в полза на Столична община, продължава да се осъществява за нуждите на СОАПИ.

4.2.5. Собствени на дружеството терени - 9 бр., разположени в район „Лозенец“-СО, район „Възраждане“-СО, район „Младост“-СО и район „Подуяне“-СО, отредени по ОУП за озеленяване или с местонахождение, предполагащо задоволяване на обществени потребности на населението, продължават да се ползват от районните администрации на Столична община.

5. Съдебна защита на интересите на „Софийски имоти“ ЕАД

По всички съдебни производства със страна „Софийски имоти“ ЕАД са се изпълнявали процесуални действия, водила се е кореспонденция и са се подготвяли правни консултации по защита на собствеността и нейното управление. По специфични казуси предприеманите действия са се координирали със Столична община и НАГ.

Към 30.06.2025 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 87 производства, от които:

- С вещноправен характер – 9 броя
- С облигационен характер – 16 броя
- Административни производства – 4 броя
- Заповедни производства – 6 броя

➤ Изпълнителни дела – 52 броя

6. Дейност по управление на собствеността, подобряване организацията и контрола на работата на „Софийски имоти” ЕАД.

В технологичен порядък са изпълнявани ремонтни дейности, свързани с поддръжката на обекти, с оглед нормалното им функциониране, като основен и текущ ремонт, отстраняване на аварии, влагане на средства за извършване на подобрения и др.

В дружеството се осъществява текущ мониторинг на плащанията от клиенти, с цел своевременно установяване на просрочени задължения. При така създадената организация се свеждат до минимум натрупването на дължими плащания към дружеството и се предотвратява в голяма степен образуването на съдебни производства спрямо неизправни контрагенти. Осъществяват се периодично огледи на имоти за констатиране на състоянието им, като по този начин се ограничава възможността от неправомерното им завземане и ползване от самонастанили се лица.

Ежемесечно са извършвани анализи за по-добра пазарна реализация на имоти, собственост на дружеството за определяне на обекти с добър инвестиционен потенциал. По отношение на тези недвижими имоти са проведени процедури по организиране на конкурси за отдаване под наем на трети лица, съгласно приетата от СОС Наредба за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала.

Текущо се извършват процедури пред АГКК за изменение на влезлите в сила кадастрални карти и кадастрални регистри при констатиране на погрешно отразяване на квадратурите и данните за собствеността на имотите на дружеството.

Дружеството активно подпомага изпълнението на ГОПП от СОАПИ за продажба на имоти, обособени части на „Софийски имоти” ЕАД, чрез събиране на документи за изготвяне на правни анализи на имоти, предмет на бъдещи приватизационни сделки.

IV. СТОПАНСКИ ЦЕЛИ

Мениджърският екип ще продължи да работи за подобряване на финансово-икономическите показатели, но като се имат предвид високото ниво на относително постоянните и неизбежни разходи и решенията на СОС за продажба и/или изваждане от капитала на част от инвестиционните имоти на дружеството, ще е трудно да достигне висок финансов резултат от основна дейност. Въпреки съществуващите проблеми и трудности, ръководството си е поставило за цел да увеличи нивото на приходите от оперативна дейност чрез:

1. Увеличаване на средната наемна цена, посредством провеждане на интензивна политика за организиране на конкурси за наем въз основа на актуални пазарни наемни цени;
2. Ефективна политика по събираемост на дължими наеми;

3. Сключване на договори за наем за срок до 10г. за обекти, които се нуждаят от влагане на сериозни по обем средства за реновация, преустройство и въвеждане в експлоатация, след получаване на съгласие от Столичния общински съвет;

4. Рехабилитация на амортизирани имоти, които не могат да бъдат отдадени под наем в настоящото състояние и създаване (изграждане) на изцяло нови имоти, която програма има за цел да увеличи източниците на приходи за дружеството и да освежи неговия имотен портфейл;

5. Допълнително оптимизиране на постоянните разходи на дружеството, чрез освобождаване от остарели активи с високи оперативни разходи;

Едновременно с изложените по горе цели, ръководството счита, че трябва да бъде стимулирана инвестиционната активност на дружеството. За целта се предлага и през 2025 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 прогнозираят с цел минимизиране на негативните влияния. Управлението на финансовите рискове се извършва текущо от ръководството на дружеството, което е приело и прилага адекватни принципи и подходи за общото управление на финансовия риск и управлението на отделните специфични рискове.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с вземания от клиенти, 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. 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 важноста на запазването на екологичния баланс и следи за спазването на национално признатите стандарти за опазване на околната среда.

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

В дружеството се съблюдават следните принципи, гарантиращи:

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

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

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

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

- *кадрово обезпечаване с квалифициран персонал;*

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

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

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

4. Задачите с постоянен характер са:

- Засилване на контролните процедури по отношение спазване на въведените правила;
- Усъвършенстване на вътрешните правилници и подобряване организацията на работата;
- Повишаване на квалификацията и въвеждане на системи за по-добра мотивация на персонала.

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

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

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

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

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

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

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

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

На 24.07.2025 г. е вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ-АВ Решение № 254 по Протокол № 33 от 27.03.2025 г. на Столичният общински съвет за намаляване на капитала на „Софийски имоти” ЕАД с 399 830,00 (триста деветдесет и девет хиляди осемстотин и тридесет) лева, чрез обезсилване на 399 830 (триста деветдесет и девет хиляди осемстотин и тридесет) броя поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка. С Решението е утвърден капитал на Дружеството в размер на размер на 17 310 942,00 (седемнадесет милиона триста и десет хиляди деветстотин четиридесет и два) лева, разпределен в 17 310 942 (седемнадесет милиона триста и десет хиляди деветстотин четиридесет и два) броя поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка.

Няма други събития, възникнали между датата на финансовия отчет и датата на съставянето му, които да влияят на информацията представена в този финансов отчет, и които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания за периода 01.01.2025г. – 30.06.2025 г.

IX. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

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

X. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

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

XI. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ ЧЛ.32, АЛ.1, Т.2 НА НАРЕДБА 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

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

Информацията е представена в раздел III от настоящия доклад

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

Информацията е представена в раздел III от настоящия доклад

3. Информация за сключени съществени сделки:

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

- договор за продажба на спортни и възстановителни услуги общо в размер 413 хил.лв..

4. Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на дружеството:

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

През първото шестмесечие на 2025 г. 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.:	94	390
- по договори за наем със Столична община и обезщетение за ползване	94	390
- <i>обезценка</i>		(43)
- <i>нето</i>		347
2. Вземания от Столична община:		-
- Начислен данък дивидент за извършени дарения в полза на едноличния собственик		61
- <i>обезценка</i>		(61)
- <i>нето</i>		-

5. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущия период.

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

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

Няма данни за такива сделки.

7. Информация за дялови участия на дружеството, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група

предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране:

Информацията е представена в раздел I от настоящия доклад.

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

- Договор № 19F-021565/14.05.2019 г. за финансиране на допустим проект „Парк „Възраждане“ – Етап IV – изграждане на парк и термо - минерален развлекателно – рекреационен комплекс“, сключен между „Софийски имоти“ ЕАД и „Обединена българска банка“ АД („ОББ“ АД), действаща от свое име, но за сметка на ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“(ФУГ), „ОББ“ АД и „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД, („ФУГР“ ЕАД), чрез отпускане на инвестиционен кредит в размер на 5 300 хил.лв. Задължението, което подлежи на връщане през следващите 12 месеца е 442 хил.лв. За обезпечаване на предоставеното финансиране е учредена ипотека върху недвижими имоти на дружеството.

- Договор за финансиране на допустим проект „Изграждане и експлоатация на етажен паркинг в кв. „Надежда“, № 22F-001017/14.09.2022 г., сключен между „Софийски имоти“ ЕАД и „Обединена българска банка“ АД („ОББ“ АД), действаща от свое име, но за сметка на ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“(ФУГ), „ОББ“ АД и „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД, („ФУГР“ ЕАД), чрез отпускане на инвестиционен кредит в размер на 4 400 хил.лв. Договорът е с три годишен гратисен период и задълженията, подлежащи на връщане до 1 година са в размер на 151 хил. лв. За обезпечаване на предоставеното финансиране е учредена ипотека върху недвижими имоти на дружеството.

9. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати:

През първо шестмесечие на 2025г. „Софийски имоти“ ЕАД не е предоставяло заеми.

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

През отчетния период няма извършена емисия на ценни книжа.

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

В бизнес-плана за развитието на „Софийски имоти“ ЕАД за 2025 г. е планирана балансова печалба в размер на 7740 хил. лв. Във финансовите прогнози е направено допускане за очакван приход в резултат на проведената, в изпълнение на Решение № 682 по Протокол 26 от 19.12.2024 г. на СОС, конкурсна процедура за учредяване право на строеж, който към датата на отчета не е реализиран. Към 30.06.2025г. прогнозната печалба е 7,3 % постигната.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им:

„Софийски имоти” ЕАД обслужва всички задължения към търговски контрагенти и финансови предприятия в предвидените от закона срокове, така че няма евентуални заплахи, за които да се предвиждат мерки за отстраняването им.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност:

Дружеството има достатъчно възможности за реализация на инвестиционните си намерения чрез собствени средства и заеман капитал, продажба на недвижими имоти и др.

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

Няма настъпили промени през първото полугодие на 2025 г. в основните принципи за управление на дружеството и на неговата икономическа група.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете:

Вътрешният контрол е определен като цялостен процес, интегриран в дейността на дружеството, осъществяван от Съвета на директорите, от ръководството и от служителите.

В дружеството е изграден адекватен и ефективен вътрешен контрол като непрекъснат процес, интегриран във всички дейности и процеси на компанията и гарантира:

- съответствие със законодателството
- съответствие с вътрешните актове и договорите;
- надеждност и всеобхватност на финансовата и оперативна информация;
- икономичност, ефективност и ефикасност на дейностите;
- опазване на активите и информацията

Всяко лице в дружеството носи определена отговорност по отношение на вътрешния контрол. Цялостната отговорност за вътрешния контрол се носи от Ръководството.

Ключова е ролята и на ръководителите от всички управленски нива - началници на отдели, ръководители на сектори, тъй като съобразно функциите си и йерархията в дружеството, те управляват ръководените от тях звена и организират вътрешния контрол в тях. Те носят пряка отговорност за всички дейности и процеси, както и за създаването и поддържането на системите за вътрешен контрол в поверените им звена и се отчитат пред горестоящия ръководител.

Установени са вътрешни правила и норми и налагане на ценностите за почтеност и етично поведение, поет е ангажимент за компетентност за всяко работно място с изискване за специфични за длъжността познания и умения, разработени са и са внедрени вътрешни правила и наредби, създадена е адекватна организационна структура, осигуряваща

разделение на отговорностите, йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване. Следва се последователна политика на делегиране на правомощия и отговорности и политика на управление на човешките ресурси.

Процесът на предприятието за оценка на риска обхваща следните етапи:

- идентифициране на рисковете
- анализ и оценка на рисковете
- определяне на реакция
- мониторинг и проследяване на процеса

Рисковете, имащи отношение към надеждното финансово отчитане, включват външни и вътрешни събития, сделки и обстоятелства, които могат да възникнат и да се отразят негативно върху способността на предприятието да иницира, регистрира, обработва и отчита финансовите данни. Ръководството прилага консервативен и критичен подход при идентифициране на бизнес рисковете, съществени за изготвянето на финансов отчет в съответствие с приложимата за предприятието обща рамка за финансово отчитане, оценява тяхното значение, оценява вероятността от тяхното възникване и взема решения за това как да отговори на тези рискове и как да ги управлява и как да оценява съответно резултатите.

В дружеството функционират следните контролни механизми:

- превантивни - предназначени да попречат на възникването на нежелани събития;
- разкриващи - чрез които се установяват възникнали вече нежелани събития;
- коригиращи - предназначени за поправяне на последиците от настъпили нежелани събития.

Контролни дейности, гарантиращи ефективното функциониране на вътрешния контрол:

- **Процедури за разрешаване** - с тях се регулира процесът на вземане на решения и те са съобразени с организационната и управленска структура
- **Процедури за одобрение** - те регулират утвърждаването (заверката) на трансакции, данни или документи, с което действие се приключват или валидизират процеси, действия, предложения и/или последици от тях.
- **Процедури за оторизиране** - те регулират извършването на операции, дейности и т.н. само от определени лица, които действат в рамките на своите правомощия.
- **Разделяне на отговорностите и задълженията** - това е принцип, който цели да се минимизират рисковете от грешки, нередности и нарушения, и тяхното неразкриване.
- **Система на двоен подпис** - това е процедура, която предвижда поемането на всяко финансово задължение и извършването на плащане да се извършва след задължително полагане на два подписа.
- **Предварителен контрол за законосъобразност** - това е превантивна контролна дейност, която се извършва непосредствено преди поемане на задължение от страна на ръководството.
- **Процедури за пълно, вярно, точно и своевременно отчитане на всички операции** – включва използването на стандартизирани документи, специфични за дейността на дружеството, утвърден график за документооборота, своевременно и точно отчитане на стопанските операции, разработени са и са утвърдени адекватни счетоводни политики, прилагане на адекватни приблизителни оценки на база исторически опит и със съдействието на вътрешни и външни експертни лица, равнение, анализ и контрол по изпълнението.

- **Физически контроли** – осигуряват физическото опазване на активите, вкл. предпазни мерки, наличие на одобрения за достъп до компютърни програми и файлове с данни, периодично преброяване и сравняване със сумите, отразени в контролните документи.

- **Процедури по обработка на информацията** – внедрена е автоматизирана обработка на данните, използваните приложни програми се актуализират и усъвършенстват регулярно, извършват се проверки на математическата точност на записите, поддържане, преглед, анализ и равнение на сметки и оборотни ведомости, преглед на автоматизираните контроли чрез преглед на входящи и изходящи данни.

- **Процедури по наблюдение** - това са процедури, които включват оперативен контрол върху ежедневната работа, преценка на ръководството дали контролите работят ефективно, както това е предвидено и дали следва да бъдат модифицирани по подходящ начин, за да отразят промените в условията

- **Прегледи на изпълнението и резултатите от дейността** - тези контролни дейности включват прегледи и анализи на реалните резултати спрямо бюджети, прогнози и резултати от предходни периоди; обвързването на различни групи от данни – оперативни или финансови – едни с други, заедно с анализи на взаимовръзки и проучвателни и корективни мерки; сравнение на вътрешни данни с външни източници на информация; преглед на резултати от работата по функции или по дейности.

- **Антикорупционни процедури** - те регламентират сигнализирането, проверката, разкриването и докладването на слабости, пропуски и нарушения, които създават предпоставки за корупция, измами и нередности.

- **Процедури по архивиране и съхраняване на информацията** - съгласно нормативните изисквания и специфичните потребности на дружеството

- **Правила за спазване на личната почтеност и професионална етика** - те съдържат механизъм за санкциониране на служителите в случай на нарушение на етичните ценности и професионалното поведение съгласно действащото трудово законодателство.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетния период:

Информацията е представена в раздел I от настоящия доклад.

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

Възнагражденията на ключовия управленски персонал на „Софийски имоти” ЕАД през първото шестмесечие на 2025 г. включват следните разходи:

№	Ключов управленски персонал	Разходи в хил.лв.
I	Възнаграждения по договори за управление	124
1	Димитър _____ Шивачев	52
2	Полина _____ Витанова	36
3	Антония _____ Терзиева	36
II	Разходи за социални осигуровки	14
	Общо краткосрочни възнаграждения	138

18. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовия отчетен период), в резултат на които в бъдещ период могат

да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери:

Няма информация за такива договорености.

19. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на дружеството по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно:

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни дела, касаещи вземания или задълженията, които заедно или поотделно възлизат на най-малко 10% от собствения му капитал.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвяне на финансовия отчет към 30.06.2025 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

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

Дата: 29.07.2025 г.

ДИМИТЪР ШИВАЧЕВ
Изпълнителен директор
„Софийски имоти“ ЕАД



ПОЛИНА ВИТАНОВА
Председател на СД
„Софийски имоти“ ЕАД

ПЕТЯ МАРКОВА
Гл.счетоводител