

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

(наименование на дружеството)

01.01.2025г. - 30.09.2025г.

(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	12	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, прилагащи МСС)	02150		
Общо за група I	02100	12	62
II. Дълготрайни материални активи			
Земи и сгради	02210	35 620	35 928
Земи	02211	17 762	17 909
Сгради	02212	17 858	18 019
Машини, производствено оборудване и апаратура	02220	276	301
Съоръжения и други	02230	8 578	8 403
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	02240	127	138
в т. ч. предоставени аванси	02241	3	3
Активи с право на ползване по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	02250		
Общо за група II	02200	44 601	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, прилагащи 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	90 536	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	8	8
Незавършено производство	03120		
в т. ч. млади животни и животни за уговяване и разплод	03121		
Продукция и стоки	03130	7	7
Продукция	03131		
Стоки	03132	7	7
Предоставени аванси	03140		
Общо за група I	03100	15	15
II. Вземания			
Вземания от клиенти и доставчици	03210	372	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	826	728
в т.ч. над 1 година	03241		
Общо за група II	03200	1 198	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	4 381	3 164
Касови наличности в лева	03411	22	15
Касови наличности във валута (левава равностойност)	03412		
Разплащателни сметки	03413	4 359	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	4 381	3 164
Общо за раздел В	03000	5 594	4 347
Г. Разходи за бъдещи периоди	04000	20	27
Сума на актива (А+Б+В+Г)	04500	96 150	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	17 311	17 711
Акционерен капитал	05110	0	0
Котирани акции на финансовите пазари	05111		
Некотирани акции на финансовите пазари	05112		
Други видове записан капитал	05120	17 311	17 711
в т. ч. допълнителен капитал (апортни вноски)	05121		
II. Премии от емисии	05200		
III. Резерв от последващи оценки	05300	8 781	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	15 762	15 511
в т. ч. допълнителни резерви	05441		
Общо за група IV	05400	17 576	17 325
V. Натрупана печалба (загуба) от минали години			
Неразпределена печалба	05510	38 668	38 244
Непокрита загуба	05520		
Общо за група V	05500	38 668	38 244
VI. Текуща печалба (загуба)			
Текуща печалба (загуба)	05600	537	313
Авансово разпределена текуща печалба	05601		
Общо за група VI	05700	537	313
Общо за раздел А	05000	82 873	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	8 169	8 522
До 1 година	07201	701	528
Над 1 година	07202	7 468	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	257	159
До 1 година	07401	257	159
Над 1 година	07402		
Задължения по полици	07500	7	12
До 1 година	07501	7	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	2216	849
До 1 година	07801	2216	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	52	167
До 1 година	07831	52	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	10 653	9 546
До 1 година	07001	3 185	1 552
Над 1 година	07002	7 468	7 994
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди	08000	66	90
Финансирания	08001	0	48
Приходи за бъдещи периоди	08002	66	42
Сума на пасива (А+Б+В+Г)	08500	96 150	95 129

Дата: 27.10.2025 г.

Изпълнителен директор:

Димитър Шивачев

Председател на СД:

Полина Витанова



Главен счетоводител:

Петя Маркова

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

(наименование на дружеството)

01.01.2025г. - 30.09.2025 г.

(отчетен период - I-во трим., I-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 продукция и незавършено производство	10100		
Разходи за суровини, материали и външни услуги	10200	1388	1020
Суровини и материали	10210	594	543
Външни услуги	10220	794	477
Разходи за персонала	10300	1572	1337
в това число:			
Разходи за възнаграждения	10310	1336	1140
в т. ч. компенсиреми отпуски	10311		
Разходи за осигуровки (към осигурителни фондове)	10320	236	197
от тях: осигуровки, свързани с пенсии	10321		
Разходи за амортизация и обезценка	10400	429	412
Разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи	10410	429	412
Разходи за амортизация	10411	429	412
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	302	249
в това число:			
Балансова стойност на продадените активи	10510	23	25
Провизии	10520	33	
Общо за група I	10000	3691	3018
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	69	68
в това число:			
Разходи, свързани с предприятия от група	11210		
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	11220		
от код 11200: разходи за лихви по оперативен лизинг (само за предприятията, прилагащи МСС)	11201		
Общо за група II	11000	69	68
Б. Печалба от обичайна дейност	14000	597	999
Общо разходи (I + II)	13000	3760	3086
В. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	14100	597	999
III. Разходи за данъци от печалбата	14200	60	100
IV. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	14300		
Г. Печалба (В - III - IV)	14400	537	899
Всичко (Общо разходи + III + IV + Г)	14500	4357	4085

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	4224	3899
Продукция	15110		
Стоки	15120	32	35
Услуги	15130	4192	3864
в това число:			
Приходи от търговско-посредническа дейност	15131		
Приходи от наеми	15132	2159	2072
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	108	98
в това число:			
Приходи от финансираня	15410	74	48
от тях: от правителството	15411	74	48
Приходи от продажби на суровини и материали	15420		
Приходи от продажби на дълготрайни активи	15430		
Общо за група I	15000	4332	3997
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	25	88
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	25	88
Б. Загуба от обичайна дейност	19000	0	0
Общо приходи (I + II)	18000	4357	4085
В. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	19100	0	0
Г. Загуба (В + III + IV)	19200	0	0
Всичко (Общо приходи + Г)	19500	4357	4085

Дата: 27.10.2025 г.

Изпълнителен директор:

Димитър Шивачев

Главен счетоводител:

Петя Маркова

Председател на СД:

Полина Витанова



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

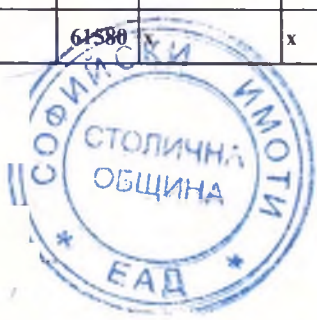
(Хил. лв.)

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	5554	2502	3052	4969	1799	3170
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели	61532			0			0
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	61533		1549	(1549)		1287	(1287)
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61534		14	(14)		11	(11)
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		61	(61)		57	(57)
Други парични потоци от основна дейност	61538	19	886	(867)	15	732	(717)
Общо за раздел А	61530	5573	5012	561	4984	3886	1098
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност							
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	61541	1500	447	1053		65	(65)
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	11		11			0
Общо за раздел Б	61540	1511	447	1064	0	65	(65)
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		353	(353)		331	(331)
Парични потоци от лихви, комисиони, дивиденди и други подобни	61554		55	(55)		58	(58)
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	408	(408)	0	389	(389)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	61560	7084	5867	1217	4984	4340	644
Д. Парични средства в началото на периода	61570	x	x	3164	x	x	2577
Е. Парични средства в края на периода	61580	x	x	4381	x	x	3221

Дата: 27.10.2025 г.

Изпълнителен директор:
Димитър Шивачев

Председател на СД:
Полина Витанова



Главен счетоводител:
Петя Маркова

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

(наименование на дружеството)

01.01.2025г. - 30.09.2025г.

(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, свързан с изкупени	Резерв съгласно учредителен	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
а	б	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Салдо в началото на отчетния период	61610	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	(400)	0	0	0	0	0	251	0	0	0	(149)
Увеличение	61651							363				363
Намаление	61652	(400)						(112)				(512)
Финансов резултат за текущия период	61660										537	537
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			(110)					111			1
Салдо към края на отчетния период	61720	17311	0	8781	1814	0	0	15762	38668	0	537	82873
Промени от преводи на годишни	61730											0
Собствен капитал към края на отчетния период	61740	17311	0	8781	1814	0	0	15762	38668	0	537	82873

Дата: 27.10.2025 г.

Изпълнителен директор:

Димитър Шивачев



Председател на СД:

Полина Виганова

Главен счетоводител:

Петя Маркова

ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД, гр. София
01.01.2025 г. – 30.09.2025 г.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

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

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

Едноличен акционер и собственик на капитала е Столична община.

С Решение № 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 30.09.2025 г. е:

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

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

Средносписъчният брой на наетите лица по трудово правоотношение в „Софийски имоти“ ЕАД през периода 01.01.2025 г. -30.09.2025 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	30.09.2025г.		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. Вzetите решения от Столичния общински съвет обуславят характера и определят насоките на развитие на дейността на дружеството.

През периода 01.01.2025 г. – 30.09.2025 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. Банкя (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 и осигуряване на по-широка достъпност за услугите, които предлага. 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 отдих 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. Финансов резултат

Балансовата печалба на „Софийски имоти“ ЕАД за периода 01.01.2025 г. -30.09.2025 г. е в размер на 537 хил. лв. и е формирана вследствие реализиране на следните приходи и разходи:

Показатели	01.01.2025г.-30.09.2025г.			01.01.2024г.-30.09.2024г.		
	Приходи	Разходи	Резултат	Приходи	Разходи	Резултат
1. От оперативна дейност	4 332	3 691	641	3 997	3 018	979
2. От финансова дейност	25	69	(44)	88	68	20
3. Финансов резултат			597			999
4.Разходи за данъци			60			100
5. Балансова печалба			537			899

В ХИЛ. ЛВ.

1.1. Приходи

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

Показатели	01.01.2025г.- 30.09.2025г.		01.01.2024г.- 30.09.2024г.		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:	4332	99.4	3997	97.8	335	8.4	1.6
1.Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	4224	96.9	3899	95.4	325	8.3	1.5
а) Продажба на стоки	32	0.7	35	0.9	-3	-8.6	-0.2
б) Продажба на услуги, в т.ч.:	4192	96.2	3864	94.6	328	8.5	1.6
-приходи от наеми	2159	49.6	2072	50.7	87	4.2	-1.1
-приходи от Комплекс „Възраждане“	1166	26.8	1112	27.2	54	4.9	-0.4
-приходи от Минерална баня гр. Баня	635	14.6	516	12.6	119	23.1	2.0
-приходи от паркинг ул.“К. Дрангов“, р-н „Надежда“	233	5.3	164	4.0	69	42.1	1.3
2. Други приходи	108	2.5	98	2.4	10	10.2	0.1
II. Финансови приходи	25	0.6	88	2.2	-63	-71.6	-1.6
Общо приходи	4357	100.0	4085	100.0	272	6.7	0.0

Продажбите на „Софийски имоти“ ЕАД са реализирани изцяло на вътрешния пазар. Общо приходите през деветмесечието на 2025 г. са с 6,7 % повече от съпоставимия период на 2024 г.

1.1.1. Приходи от стопанисване и управление на недвижими имоти.

През отчетния период приходите от отдаване на имоти под наем са нарастнали с 4.2 % в сравнение с 2024 г. Към 30.09.2025 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 200 бр. действащи договори за наем (31.12.2024г.-203 бр).

Показатели	01.01.2025г.- 30.09.2025г.		01.01.2024г.- 30.09.2024г.		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:	2158	98.7	2072	97.7	86	4.2	1.0
Приходи от наеми	2158	98.7	2072	97.7	86	4.2	1.0
- наем сгради	1482	67.8	1398	65.9	84	6.0	1.9
- наем земи	552	25.3	550	25.9	2	0.4	-0.6
- наем паркови съоръжения	124	5.7	124	5.8	0	0.0	-0.1
2. Други приходи	28	1.3	49	2.3	-21	-42.9	-1.0
Общо:	2186	100.0	2121	100.0	65	3.1	0.0

1.1.2. Приходи от дейността на Комплекс „Възраждане“.

Реализираните приходи от дейността на Комплекс „Възраждане“ бележат ръст от 4,9 % спрямо предходния период, като лек спад има при приходите от дейността на външните атракционни съоръжения и басейни, което е резултат от неблагоприятните метеорологични условия през лятото на 2025г.

Показатели	01.01.2025г.- 30.09.2025г.		01.01.2024г.- 30.09.2024г.		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:	1190	99.4	1140	99.9	50	4.4	-0.5
а) Продажба на стоки	24	2.0	28	2.5	-4	-14.3	-0.5
б) Продажба на услуги:	1166	97.4	1112	97.5	54	4.9	-0.1
-закрит плувен басейн	645	53.9	594	52.1	51	8.6	1.8
-външни атракционни съоръжения	338	28.2	343	30.1	-5	-1.5	-1.9
-уелнес зона	167	14.0	156	13.7	11	7.1	0.3
-солна стая	16	1.3	19	1.7	-3	-15.8	-0.4
2. Други приходи	7	0.6	1	0.1	6	600.0	0.5
Общо:	1197	100.0	1141	100.0	56	4.9	0.0

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

Приходите от услугите, предлагани в Минералната баня гр. Баня показват трайна тенденция на нарастване, като през периода 01.01.2025 г. -30.09.2025 г са с 25,2 % повече спрямо съпоставимия период на 2024 г.

Показатели	01.01.2025г.- 30.09.2025г.		01.01.2024г.- 30.09.2024г.		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:	643	89.9	523	91.6	120	22.9	-1.7
а) Продажба на стоки	8	1.1	7	1.2	1	14.3	-0.1
б) Продажба на услуги:	635	88.8	516	90.4	119	23.1	-1.6
-термална зона	331	46.3	275	48.2	56	20.4	-1.9
-уелнес зона	296	41.4	228	39.9	68	29.8	1.5
-солна стая	4	0.6	11	1.9	-7	-63.6	-1.3
-други	4	0.6	2	0.4	2	100.0	0.2
2. Други приходи	72	10.1	48	8.4	24	50.0	1.7
Общо:	715	100.0	571	100.0	144	25.2	0.0

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 деветмесечието на 2025 г. бележат ръст от 42,1 % спрямо предходния период, като 98,4% от реализирания оборот е по договори за предплатено абонаментно паркиране и само 1.6 % е от почасово отдаване под наем на паркоместа.

Показатели	01.01.2025г.- 30.09.2025г.		01.01.2024г.- 30.09.2024г.		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:	233	99.6	164	100.0	69	42.1	-0.4
-Наем паркоместа	233	99.6	164	100.0	69	42.1	-0.4
2.Други приходи	1	0.4		0.0	1	-	0.4
Общо:	234	100.0	164	100.0	69	42.1	0.0

1.2. Разходи

Основните разходи на „Софийски имоти“ ЕАД през периода 01.01.2025 г.- 30.09.2025г. са следните:

Показатели	01.01.2025г.- 30.09.2025г.		01.01.2024г.- 30.09.2024г.		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:	3691	98.2	3018	97.8	673	22.3	0.4
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги:	1388	36.9	1020	33.1	368	36.1	3.8
а) суровини и материали	594	15.8	543	17.6	51	9.4	-1.8
б) външни услуги	794	21.1	477	15.5	317	66.5	5.6
2. Разходи за персонала:	1572	41.8	1337	43.3	235	17.6	-1.5
а) разходи за възнаграждения	1336	35.5	1140	36.9	196	17.2	-1.4
б) разходи за осигуровки	236	6.3	197	6.4	39	19.8	-0.1
3. Разходи за амортизация и обезценка:	429	11.4	412	13.4	17	4.1	-2.0
4. Други разходи, в т.ч.:	302	8.0	249	8.1	53	21.3	-0.1
-провизии за задължения	33	0.9	0	0.0	33	-	0.9
- за данъци и такси	223	5.9	202	6.5	21	10.4	-0.6
- балансова стойност на продадените активи	23	0.6	25	0.8	-2	-8.0	-0.2
II. Финансови разходи в т.ч.:	69	1.8	68	2.2	1	1.5	-0.4
Общо:	3760	100.0	3086	100.0	674	21.8	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 21,8 % повече от предходния период, като увеличение се наблюдава при по-голяма част от перата, което е резултат от инфлационните процеси в страната. Най-съществено е увеличението при разходите за външни услуги във връзка с извършени ремонтни дейности по обекти на дружеството

През периода 01.01.2025 г. – 30.09.2025 г. са отчетени разходи за реклама в размер на 47х.лв. за популяризиране дейността на Комплекс "Възраждане" чрез използване на различни рекламни канали.

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

Показатели	01.01.2025г.- 30.09.2025г.		01.01.2024г.- 30.09.2024г.		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:	538	31.3	316	23.2	222	70.3	8.1
<i>а) суровини и материали</i>	102	5.9	109	8.0	-7	-6.4	-2.1
<i>б) външни услуги</i>	436	25.4	207	15.2	229	110.6	10.2
2. Разходи за персонала:	831	48.4	767	56.2	64	8.3	-7.8
<i>а) разходи за възнаграждения</i>	711	41.4	660	48.4	51	7.7	-7.0
<i>б) разходи за осигуровки</i>	120	7.0	107	7.8	13	12.1	-0.8
3. Разходи за амортизация и обезценка:	127	7.4	114	8.4	13	11.4	-1.0
<i>а) разходи за амортизация</i>	127	7.4	114	8.4	13	11.4	-1.0
4. Други разходи, в т.ч.:	221	12.9	168	12.3	53	31.5	0.6
<i>-провизии за задължения</i>	33	1.9	0	0.0	33	-	1.9
<i>- за данъци и такси</i>	168	9.8	150	11.0	18	12.0	-1.2
Общо:	1717	100.0	1365	100.0	352	25.8	0.0

1.2.2. Разходи за дейността на Комплекс „Възраждане“.

Показатели	01.01.2025г.- 30.09.2025г.		01.01.2024г.- 30.09.2024г.		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дъл в%	в хил. лв.	отн. дъл в%	в хил. лв.	в %	отн. дъл в%
Разходи за оперативна дейност:							
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги:	573	46.0	492	46.6	81	16.5	-0.6
а) суровини и материали	281	22.5	279	26.4	2	0.7	-3.9
б) външни услуги	292	23.4	213	20.2	79	37.1	3.2
2. Разходи за персонала:	451	36.2	336	31.8	115	34.2	4.4
а) разходи за възнаграждения	381	30.6	284	26.9	97	34.2	3.7
б) разходи за осигуровки	70	5.6	52	4.9	18	34.6	0.7
3. Разходи за амортизация и обезценка:	184	14.8	183	17.3	1	0.5	-2.5
4. Други разходи, в т.ч.:	39	3.1	45	4.3	-6	-13.3	-1.2
- за данъци и такси	20	1.6	21	2.0	-1	-4.8	-0.4
- балансова стойност на продадените активи	18	1.4	20	1.9	-2	-10.0	-0.5
Общо:	1247	100.0	1056	100.0	191	18.1	0.0

През отчетния период в Комплекс „Възраждане“ бе изградена фотоволтаична система, в резултат на което разходите за електроенергия за деветмесечието на 2025 г. са спаднали с 11% спрямо съпоставимия период на 2024 г.

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

Показатели	01.01.2025г.- 30.09.2025г.		01.01.2024г.- 30.09.2024г.		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дъл в%	в хил. лв.	отн. дъл в%	в хил. лв.	в %	отн. дъл в%
Разходи за оперативна дейност:							
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги:	231	42.2	169	40.0	62	36.7	2.2
а) суровини и материали	191	34.9	140	33.2	51	36.4	1.7
б) външни услуги	40	7.3	29	6.9	11	37.9	0.4
2. Разходи за персонала:	247	45.1	191	45.3	56	29.3	-0.2
а) разходи за възнаграждения	207	37.8	159	37.7	48	30.2	0.1
б) разходи за осигуровки	40	7.3	32	7.6	8	25.0	-0.3
3. Разходи за амортизация и обезценка:	53	9.7	52	12.3	1	1.9	-2.6
4. Други разходи, в т.ч.:	17	3.1	10	2.4	7	70.0	0.7
- за данъци и такси	11	2.0	5	1.2	6	120.0	0.8
- балансова стойност на продадените активи	5	0.9	5	1.2	0	0.0	-0.3
Общо:	548	100.0	422	100.0	126	29.9	0.0

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

Показатели	01.01.2025г.- 30.09.2025г.		01.01.2024г.- 30.09.2024г.		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дъл в%	в хил. лв.	отн. дъл в%	в хил. лв.	в %	отн. дъл в%
Разходи за оперативна дейност:							
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги:	46	25.7	43	24.6	3	7.0	1.1
а) суровини и материали	20	11.2	15	8.6	5	33.3	2.6
б) външни услуги	26	14.5	28	16.0	-2	-7.1	-1.5
2. Разходи за персонала:	43	24.0	43	24.6	0	0.0	-0.6
а) разходи за възнаграждения	37	20.7	37	21.1	0	0.0	-0.4
б) разходи за осигуровки	6	3.4	6	3.4	0	0.0	0.0
3. Разходи за амортизация и обезценка:	65	36.3	63	36.0	2	3.2	0.3
	65	36.3	63	36.0	2	3.2	0.3
4. Други разходи, в т.ч.:	25	14.0	26	14.9	-1	-3.8	-0.9
- за данъци и такси	24	13.4	26	14.9	-2	-7.7	-1.5
Общо:	179	100.0	175	100.0	4	2.3	0.0

2. Изпълнение към 30.09.2025 г. на показателите, заложиени в бизнес-плана на „Софийски имоти“ ЕАД

Показатели		Текущи результати към 30.09.2025г.	Бизнес - план към 31.12.2025 г.	Изпълнение на бизнес - плана към 30.09.2025 г.	
		в хил.лв	в хил.лв	в хил.лв	%
Разходи за оперативна дейност в т.ч.:		3 691	5 064	-1 373	73
Постоянни разходи	Амортизации	429	580	-151	74
	Човешки ресурси	1 572	2 095	-523	75
	Данъци и такси	223	350	-127	64
Променливи разходи	Материали	594	895	-301	66
	Външни услуги	794	750	44	106
	Други	79	394	-315	20
Финансови разходи		69	300	-231	23
Общо разходи		3 760	5 364	-1 604	70

Приходи от оперативна дейност в т.ч.:		4 332	13 890	-9 558	31
	Продажба на стоки	32	50	-18	64
	Приходи от услуги	4 192	5 890	-1 698	71
	Други приходи	108	7 950	-7 842	1
Финансови приходи		25	95	-70	26
Общо приходи		4 357	13 985	-9 628	31

Към 30.09.2025 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“.

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 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“.

3.1.2. 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.

3.1.3. 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.

3.1.4. 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.

3.1.5. 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.

3.1.6. В изпълнение на Решение № 207 по Протокол № 33/27.03.2025 г. на СОС и въз основа на Заповед № СОА25-РД65-5/21.07.2025 г. на Кмета на СО през отчетния период е подготвен договор за учредяване право на ползване на „Софийски имоти“ ЕАД върху балнеолечебница на два етажа и тавански избени помещения, представляваща сграда с идентификатор 02659.2193.483.1 по КККР на гр. Баня. Договорът между Столична община и „Софийски имоти“ ЕАД е подписан на 13.10.2025 г.

3.1.7. На основание Решение № 545 по Протокол № 42/10.07.2025 г. на СОС е подписан договор рег.№ Д-01-040/06.08.2025 г. между „Софийски имоти“ ЕАД и определения от СОС регистриран одитор за извършване на одиторски контрол и заверка на ГФО за 2025 г. на „Софийски имоти“ ЕАД.

3.1.8. В изпълнение на р. V от Решение № 619 по Протокол № 43/24.07.2025 г. на СОС е подадено заявление с вх.№ 20250918114053 от 18.09.2025 г. за публикуване в ТРРЮЛНЦ към АВ на приетия ГФО, консолидирания финансов отчет и годишния доклад за 2024 г. на дружеството.

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

3.2.1. 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.

3.2.2. 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“.

3.2.3. 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.

3.2.4. 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.

3.2.5. Собствени на дружеството терени - 9 бр., разположени на територията на 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 съответните районни администрации на Столична община.

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, както и отлагане на решения на СОС през последните години на заложи в бизнес плана на дружеството проекти за увеличение на активите на дружеството, ще е трудно да се достигне висок финансов резултат от основна дейност. Въпреки съществуващите проблеми и трудности, ръководството си е поставило за цел да увеличи нивото на приходите от оперативна дейност чрез:

1. Увеличаване на средната наемна цена, посредством провеждане на интензивна политика за организиране на конкурси за наем въз основа на актуални пазарни наемни цени;

2. Ефективна политика по събираемост на дължими наеми;

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

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

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

Едновременно с изложените по горе цели, ръководството счита, че трябва да бъде стимулирана инвестиционната активност на дружеството. За целта се предлага и през 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. Извършване на инвестиции в изпълнение на изискванията на законодателството за подобряване енергийните и експлоатационни качества и технологичното състояние на сградния фонд.

V. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РИСКА

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

Кредитен риск

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

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

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

Ликвиден риск

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

Ценови риск

Ценовите нива на предлаганите от дружеството стоки и услуги се определят след провеждане на търг или на конкурс при условията и по реда на Наредба за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, като базовите цени са определени от независими сертифицирани оценители. Договорените наемни цени се актуализират

съобразно индекса за годишна инфлация на Националния статистически институт, поради което ценовия риск се определя като нисък.

VI. НЕФИНАНСОВА ДЕКЛАРАЦИЯ

ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЕКОЛОГИЧНИТЕ, СОЦИАЛНИТЕ И АНТИКОРУПЦИОННИТЕ ВЪПРОСИ

1. Политика по отношение на екологичните въпроси.

Деятелността 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.

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

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

-кадрово обезпечаване с квалифициран персонал;

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

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

Ръководството на „Софийски имоти“ ЕАД се противопоставя на всички форми на корупция, като форма на злоупотреба с власт за лична изгода. Спазването на антикорупционна политика в дружеството гарантира недопускане на служителите да бъдат

поставяни във финансова зависимост или в друга обвързаност от външни лица или организации, които могат да повлияят на изпълнението на служебните им задължения.

Задачите с постоянен характер са:

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

VII. ОТЧЕТ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

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

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

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

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

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

Възнагражденията на ключовия управленски персонал на „Софийски имоти“ ЕАД през периода 01.01.2025 г. – 30.09.2025 г. включват следните разходи:

№	Ключов управленски персонал	Разходи в хил.лв.
I	Възнаграждения по договори за управление:	186
1	Димитър Шивачев	78
2	Полина Витанова	54
3	Антония Терзиева	54
II	Разходи за социални осигуровки	21
	Общо краткосрочни възнаграждения	207

VIII. СДЕЛКИ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ДРУЖЕСТВОТО И СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

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

Взаимоотношения със свързани лица	Стойност на сделката	Неуредени разчети-балансова стойност
1. Продажба на услуги, в т.ч.:	92	319
- по договори за наем със Столична община и обезщетение за ползване	92	362
- обезценка		43
- нето		319
2.Вземания от Столична община:		-
- Начислен данък дивидент за извършени дарения в полза на едноличния собственик		61
- обезценка		61
- нето		-

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвяне на финансовия отчет за периода 01.01.2025 г. – 30.09.2025 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

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

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



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

.....
ПЕТЯ МАРКОВА
 Гл.счетоводител