

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД, гр. София
за 2023 година

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 31.12.2023 г. е в размер на 17 648 536 лв. (седемнадесет милиона шестстотин четиридесет и осем хиляди петстотин тридесет и шест лева), разпределен в 17 648 536 (седемнадесет милиона шестстотин четиридесет и осем хиляди петстотин тридесет и шест) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

С Решение № 882 по Протокол № 65 от 10.11.2022 г. Столичният общински съвет намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с 72 000 лв. (седемдесет и две хиляди лева) и утвърждава капитала в размер на 17 765 536 лв. (седемнадесет милиона седемстотин шестдесет и пет хиляди петстотин тридесет и шест лева), разпределен в 17 765 536 (седемнадесет милиона седемстотин шестдесет и пет хиляди петстотин тридесет и шест) броя поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка. Решението е вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ-АВ на 24.03.2023 г.

С Решение № 955 по Протокол № 67 от 15.12.2022 г. Столичният общински съвет намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с 54 000 лв. (петдесет и четири хиляди лева) и утвърждава капитала в размер на 17 711 536 (седемнадесет милиона седемстотин и единадесет хиляди петстотин тридесет и шест лева), разпределен в 17 711 536 (седемнадесет милиона седемстотин и единадесет хиляди петстотин тридесет и шест) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Решението е вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ-АВ на 03.07.2023 г.

С Решение № 24 по Протокол № 68 от 12.01.2023 г. Столичният общински съвет намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с 63 000,00 лв. (шестдесет и три хиляди лева) и утвърждава капитала в размер на 17 648 536 лв. (седемнадесет милиона шестстотин четиридесет и осем хиляди петстотин тридесет и шест лева), разпределен в 17 648 536 (седемнадесет милиона шестстотин четиридесет и осем хиляди петстотин тридесет и шест) броя поименни акции, с номинална стойност 1 (един) лев всяка. Решението е вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ-АВ на 16.11.2023 г.

С Решение № 282 по Протокол № 75 от 27.04.2023 г. Столичният общински съвет увеличава капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с 62 236 лв. (шестдесет и две хиляди двеста тридесет и шест лева) и утвърждава капитала в размер на 17 710 772 лв. (седемнадесет милиона седемстотин и десет хиляди седемстотин седемдесет и два лева), разпределен в 17 710 772 (седемнадесет милиона седемстотин и десет хиляди седемстотин седемдесет и два) броя поименни акции, с номинална стойност 1 (един) лев всяка. Решението не е вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ-АВ.

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

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

Съставът на Съвета на директорите към 31.12.2023 г. е:

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

Дружеството се представлява 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 2023 г. е 52 човека.

Дружеството няма клонове за осъществяване на дейността си.

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

Търговско дружество	31.12.2023г.		31.12.2022г.	
	% 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	2.867	1 508
2. "Холдинг Света София " АД	0.10	38	0.10	36
ОБЩО:		13879		13 877

С Решение № 962 по Протокол № 67 от 15.12.2022 г. на Столичния общински съвет, с което на основание чл.262 и следващите от Търговския закон е дадено съгласие за вливане на „Лабело“ ЕООД и „Заводпроект“ ЕООД (дъщерни дружества) в „Софийски имоти“ ЕАД (предприятие - майка) – търговски дружества с едноличен собственик на капитала Столична община.

Вливането е реализирано чрез правната форма на преобразуване, регламентирана с Търговския закон, съгласно която цялото имущество на Преобразуващите се дружества преминава към Приемащото дружество, по силата на универсалното правоприемство, а Преобразуващите се дружества се прекратяват без ликвидация.

На основание чл.262у, ал.3 от Търговския закон не се извършва увеличение на капитала на приемащото дружество „Софийски имоти“ ЕАД. Не се налагат парични плащания и уравнивания по реда на чл.262ж, ал.2, ал.3 и ал.4 от Търговския закон. Управлението и представителството на „Софийски имоти“ ЕАД не се променят. На основание чл.263т, ал.2 от Търговския закон, решението на СОС урежда изцяло начина и условията на извършване на вливането, без да се съставят доклади от управителните органи на преобразуващите се дружества и без да се определя съотношение на замяна на акциите.

За целите на счетоводството, преобразуването има действие от момента на вписване в Търговския регистър -09.02.2023 г.

Вливането на „Лабело“ ЕООД и „Заводпроект“ ЕООД в „Софийски имоти“ ЕАД е отчетено като реструктуриране по метода „обединяване на участия“ във финансовия отчет на „Софийски имоти“ ЕАД към 31.12.2023 г., доколкото последното е универсален правоприемник на имуществото на преобразуващите се дружества.

Във връзка с извършеното вливане на дъщерни дружества на 09.02.2023 г. във финансовия отчет за 2023 г. на „Софийски имоти“ ЕАД (Приемащото дружество) е извършено преизчисление на сравнителните данни за 2022 г. единствено и само за целите на съпоставимост. Тези преизчисления са направени за обединяване на данните в Счетоводния баланс към 31.12.2022 г., Отчета за приходите и разходите за 2022 г. и Отчета за паричните потоци за 2022 г. на Вливащите се дружества „Лабело“ ЕООД и „Заводпроект“ ЕООД и Приемащото дружество „Софийски имоти“ ЕАД, така сякаш трите дружества са били винаги обединени.

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 2023 г. „Софийски имоти“ ЕАД е осъществявало следните дейности:

- отдаване под наем на недвижими имоти, собственост на дружеството или предоставени за стопанисване и управление от Столична община;
- продажба на следните услуги в областта на спорта, развлеченията и отдиха в Комплекс „Възраждане“: Закрит плувен басейн, сауна парк (парна баня, финландска и инфрачервена сауна), релакс зона с атриум, тангенторна вана, солна стая, бистро, 5 външни басейна, 8 пързалки, външен бар и зона за шезлонги с чадъри и тенти.

- продажба на услуги в областта на отдиха в Минерална баня гр. Баня (термална зона, уелнес зона, солна стая и др.)
- изпълняване на инвестиционни проекти и програми по възлагане от Столична община.

Военни конфликти в Украйна и Близкия изток

Продължаващият военен конфликт между Русия и Украйна и военният конфликт в Близкия изток са особено значими събития, които водят и ще водят до множество политически, социални и икономически последици за целия свят. Ръководството внимателно наблюдава и анализира възможните ефекти върху бизнеса на дружеството и не очаква на настоящия етап значими преки и непреки рискове, свързани с трудовите ресурси и продажбите, които да повлияят в съществен аспект негативно върху финансовата стабилност на дружеството.

Оценката на ръководството е, че не са идентифицирани обстоятелства и фактори, които да поставят под въпрос валидността на принципа - предположение за действащо предприятие на Дружеството, вследствие военните конфликти в Украйна и Близкия изток.

Върху регулярните приходи на търговското дружество оказват влияние стратегически и оперативни решения на Столичния общински съвет в качеството му на Общо събрание на „Софийски имоти“ ЕАД, като част от бързо ликвидните имоти на дружеството се включват в приватизационната програма на СОАПИ. Това води до нереализиране на прогнозираните приходи от наеми и/или продажбата на съответните имоти.

II. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

1. Финансов резултат

Балансовата печалба на „Софийски имоти“ ЕАД за 2023 г. е в размер на 828 хил. лв. и е формирана вследствие реализиране на следните приходи и разходи:

Показатели	2023 г.			2022 г.		
	Приходи	Разходи	Резултат	Приходи	Разходи	Резултат
1. От оперативна дейност	6 712	5 578	1134	4 800	4 059	741
2. От финансова дейност	256	402	(146)	60	269	(209)
3. Финансов резултат			988			532
4. Разход за текущ данък			111			74
5. Промени в отсрочените данъци			49			32
6. Балансова печалба (3-4-5)			828			426

в хил. лв.

1.1. Приходи

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

Показатели	2023г.		2022г.		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:	6712	96.3	4800	98.8	1912	39.8	-2.5
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	4627	66.4	3564	73.3	1063	29.8	-6.9
а) Продажба на стоки	37	0.5	22	0.5	15	68.2	0.0
б) Продажба на услуги, в т.ч.:	4590	65.9	3542	72.9	1048	29.6	-7.0
-приходи от наеми	2569	36.9	2329	47.9	240	10.3	-11.0
-приходи от Комплекс „Възраждане“	1416	20.3	1082	22.3	334	30.8	-2.0
-приходи от Минерална баня гр. Баня	579	8.3	131	2.7	448	342.0	5.6
-приходи от паркинг ул. “К. Дрангов”, р-н „Надежда“	26	0.4	-	-	26	-	0.4
2. Други приходи, в т.ч.:	2085	29.9	1236	25.4	849	68.7	4.5
- приходи от последващи оценки на инв. имоти	1915	27.5	411	8.5	1504	365.9	19.0
II. Финансови приходи, в т.ч.:	256	3.7	60	1.2	196	326.7	2.5
- приходи от последващи оценки на финансови активи	195	2.8	60	1.2	135	225.0	1.6
Общо приходи	6968	100.0	4860	100.0	2108	43.4	0.0

Продажбите на „Софийски имоти“ ЕАД са реализирани изцяло на вътрешния пазар. Общо приходите през 2023 г. са с 43,4 % повече от 2022 г.

Приходите от отдаване на имоти под наем са нарастнали през 2023 г. с 10,3 % в сравнение с 2022 г. В края на 2023 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 201 бр. действащи договори за наем (31.12.2022г.-192 бр). През отчетната година са прекратени 42 бр. договори за наем, като са сключени 51 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.

Приходи от наеми през 2023 г.:	2 569 хил.лв.	100,0%
-наем сгради	1 734 хил.лв.	67,5%
-наем земи	690 хил.лв.	26,9%
-паркови съоръжения	145 хил.лв.	5,6%

Реализираните приходи от дейността на Комплекс „Възраждане“ са с 30,8 % повече спрямо предходния период.

Приходи от Комплекс „Възраждане“:	1 416 хил.лв.	100,0%
-закрит плувен басейн	796 хил.лв.	56,3%
-външни съоръжения	367 хил.лв.	25,9%
-уелнес зона	223 хил.лв.	15,7%

-солна стая

30 хил.лв.

2,1%

Минералната баня в гр. Баня предлага услуги в областта на отдиha от 29.09.2022г., като за отчетния период реализираните приходи са 579 хил.лв.

Приходи от МБ в гр. Баня	579 хил.лв.	100,0%
-термална зона	382 хил.лв.	66,0%
-уелнес зона	180 хил.лв.	31,1%
-солна стая	15 хил.лв.	2,6%
-други	2 хил.лв.	0.3%

През периода са отчетени приходи в размер на 26 хил.лв. от многоетажен паркинг на ул. "Кирил Дрангов", р-н „Надежда“, който осъществява дейност от 01.11.2023 г.

Значителен ръст от 326,7 % спрямо 2022 г. бележат финансовите приходи, което е във връзка с повишената събираемост на вземанията и издължаването на стари вземания, обезценени в предходни отчетни периоди.

1.2. Разходи

Основните разходи на „Софийски имоти“ ЕАД са следните:

Показатели	2023г.		2022г.		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	5578	93.3	4059	93.8	1519	37.4	-0.5
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:							
а) суровини и материали	1496	25.0	1409	32.6	87	6.2	-7.6
б) външни услуги	845	14.1	792	18.3	53	6.7	-4.2
б) външни услуги	651	10.9	617	14.3	34	5.5	-3.4
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	1491	24.9	1286	29.7	205	15.9	-4.8
а) разходи за възнаграждения	1254	21.0	1071	24.7	183	17.1	-3.7
б) разходи за осигуровки	237	4.0	215	5.0	22	10.2	-1.0
3. Разходи за амортизация и обезценка	1849	30.9	416	9.6	1433	344.5	21.3
а) разходи за амортизация	472	7.9	416	9.6	56	13.5	-1.7
б) разходи от обезценка на ДМА	1377	23.0	-	-	1377	-	23.0
4. Други разходи, в т.ч.:	742	12.4	948	21.9	-206	-21.7	-9.5
- за данъци и такси	307	5.1	333	7.7	-26	-7.8	-2.6
- балансова стойност на продадените активи	27	0.5	16	0.4	11	68.8	0.1
II. Финансови разходи в т.ч.:	402	6.7	269	6.2	133	49.4	0.5
- разходи от последващи оценки на финансови активи	328	5.5	210	4.9	118	56.2	0.6
Общо	5980	100.0	4328	100.0	1652	38.2	0.0

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

През отчетната година някои от разходите бележат ръст спрямо 2022 г., който е свързан с дейността на Минералната баня в гр. Баня, която функционира само през последното тримесечие на предходната година, както и във връзка с въвеждането в експлоатация на многоетажен паркинг, находящ се на ул. "Кирил Дрангов". Друга причина за увеличение на разходите са инфлационните процеси в страната.

Разходи	2023 г.	2022 г.	изменение
- вода	88 хил.лв.	67 хил.лв.	21 хил.лв. (31%)
- материали и консумативи	194 хил.лв.	163 хил.лв.	31 хил.лв. (19%)
- консултантски услуги	87 хил.лв.	14 хил.лв.	73 хил.лв.(521%)
- водноспасителна дейност	160 хил.лв.	148 хил.лв.	12 хил.лв. (8%)

Намаление отчитат следните разходи:

Разходи	2023 г.	2022 г.	изменение
- текущи ремонти	39 хил.лв.	74 хил.лв.	-35 хил.лв. (-47%)
- охрана	24 хил.лв.	28 хил.лв.	-4 хил.лв. (-14%)
- такси	24 хил.лв.	31 хил.лв.	-7 хил.лв. (-23%)

Увеличението с 37,4% на общия размер на разходите през 2023 г. спрямо 2022 г. в най-голяма степен е резултат от извършената обезценка на дълготрайните материални активи, находящи се на територията на парк „Възраждане“, предоставени за стопанисване на ОП“ Паркове и градски градини“.

2. Финансово състояние

2.1. Структура на пасива на баланса:

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	2023 г.		2022 г.		Изменение		
	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	в %	На отн. дял %
A. Собствен капитал	82110	87.0	82037	89.5	73	0.1	-2.5
I. Записан капитал	17649	18.7	17838	19.5	-189	-1.1	-0.8
II. Резерв от последващи оценки	8892	9.4	9516	10.4	-624	-6.6	-1.0
III. Резерви	17325	18.3	17963	19.6	-638	-3.6	-1.3
IV. Неразпределена печалба от минали години	37416	39.6	36294	39.6	1122	3.1	0.0
V. Текуща печалба	828	0.9	426	0.5	402	94.4	0.4

Б. Провизии и сходни задължения	2209	2.3	2229	2.4	-20	-0.9	-0.1
В. Задължения, в т.ч.:	9942	10.5	7186	7.8	2756	38.4	2.7
-до 1 година	1420	1.5	1441	1.6	-21	-1.5	-0.1
-над 1 година	8522	9.0	5745	6.3	2777	48.3	2.7
Г. Приходи за бъдещи периоди	165	0.2	198	0.2	-33	-16.7	0.0
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	94426	100.0	91650	100.0	2776	3.0	0.0

Измененията в собствения капитал са резултат от намаление на записания капитал по Решения на Столичен общински съвет, а именно:

- Решение № 882 по Протокол № 65 от 10.11.2022 г., вписано в ТР и РЮЛНЦ към АВ на 24.03.2023 г.
- Решение № 955 по Протокол № 67 от 15.12.2022 г., вписано в ТР и РЮЛНЦ към АВ на 03.07.2023 г.
- Решение № 24 по Протокол № 68 от 12.01.2023 г., вписано в ТР и РЮЛНЦ към АВ на 16.11.2023 г.

Привлеченият капитал е увеличен вследствие усвоената част от кредит по Договор за финансиране на допустим проект „Изграждане и експлоатация на етажнен 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).

2.2. Структурата на актива на баланса:

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	2023 г.		2022г.		Изменение		
	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	в %	На отн. дял %
А. Нетекущи активи	90734	96.1	86803	94.7	3931	4.5	1.4
I. Нематериални активи	130	0.1	191	0.2	-61	-31.9	-0.1
II. Дълготрайни материални активи	45137	47.8	43062	47.0	2075	4.8	0.8
III. Инвестиционни имоти	31588	33.5	29673	32.4	1915	6.5	1.1
IV. Дългосрочни финансови активи	13879	14.7	13877	15.1	2	0.0	-0.4
Б. Текущи активи	3665	3.9	4827	5.3	-1162	-24.1	-1.4
I. Материални запаси	17	0.0	14	0.0	3	21.4	0.0
II. Вземания	1060	1.1	1339	1.5	-279	-20.8	-0.4
III. Парични средства	2577	2.7	3474	3.8	-897	-25.8	-1.1
В. Разходи за бъдещи периоди	38	0.0	20	0.0	18	90.0	0.0
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	94426	100.0	91650	100.0	2776	3.0	0.0

В структурата на активите е увеличен относителният дял на дългосрочните активи, което е следствие от изграждането на многоетажния паркинг на ул. "Кирил Дрангов", р-н „Надежда“ за сметка на вложените парични средства.

Намалението на вземанията е резултат от погасяване на значителна част от тях и извършена обезценка към 31.12.2023 г.

2.3. Финансови показатели

Финансовото състояние на дружеството се характеризира от следните коефициенти:

Показатели	2023 г.	2022 г.	Изменение
1 Незабавна ликвидност - (вземания + финансови средства) към текущи задължения	2,56	3,34	-0,78
2. Абсолютна ликвидност - финансови средства към текущи задължения	1,82	2,41	-0,59
3. Коефициент на ефективност на разходите - приходи към разходи преди данъци	1,17	1,12	0,05
4. Коефициент на финансова автономност собствен капитал към привлечен капитал	6,76	8,71	-1,95
5. Коефициент на задлъжнялост - привлечен капитал към собствен капитал	0,15	0,11	0,04
6. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби - счетоводна печалба към нетен размер на приходите от продажби - в процент	21,35	14,93	6,42

Стойностите на коефициентите показват стабилно финансово състояние и добра ефективност на дейността на дружеството.

3. Други резултати от дейността на дружеството.

3.1. Предприети действия от „Софийски имоти“ ЕАД в изпълнение на решения на Столичния общински съвет:

1. Извършени са следните промени, касаещи капитала на дружеството, в изпълнение на инвестиционната програма на Столична община за изграждане на обекти на образованието - детски заведения и за реализиране на обществени мероприятия:

- Решение № 882 по Протокол № 65/10.11.2022 г. на СОС, с което се намалява капиталът на „Софийски имоти“ ЕАД със стойността на поземлени имоти, находящи се на територията на район „Слатина“-СО, с цел предприемане на устройствени процедури за отреждането им за обект на образованието – детска градина. Решението е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията на 24.03.2023 г.

- Решение № 955 по Протокол № 67/15.12.2022 г. на СОС, с което се намалява капиталът на дружеството със стойността на поземлени имоти, във връзка с прилагане на проект за ПУП-ПРЗ на ж.к.“Горубляне”. Решението е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията на 03.07.2023 г.

- Решение № 24 по Протокол № 68/12.01.2023 г. на СОС, с което се намалява капиталът на дружеството със стойността на поземлени имоти за нуждите на район „Триадица“-СО. Решението е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията на 16.11.2023 г.

- Решение № 282 по Протокол № 75 от 27.04.2023 г. СОС за увеличаване на капитала на дружеството със стойността на един имот е в процедура по вписване в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ-АВ.

2. В Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията, са вписани следните нови обстоятелства:

- преобразуване на „Лабело“ ЕООД и „Заводпроект“ ЕООД, чрез вливане по реда на чл.262 от ТЗ в „Софийски имоти“ ЕАД, за което е дадено съгласие с Решение № 446 по Протокол № 58/23.06.2022 г. на СОС: Решение № 962 по Протокол № 67/15.12.2022 г. на СОС за осъществяване на процедурата по преобразуване чрез вливане на „Лабело“ ЕООД и „Заводпроект“ ЕООД в „Софийски имоти“ ЕАД е вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ-АВ на 09.02.2023 г.

- Годишният финансов отчет за 2022 г. и годишният доклад за дейността на „Софийски имоти“ ЕАД за 2022 г.: в изпълнение на Решение № 623 по Протокол № 80/13.07.2023 г. на СОС, документите са публикувани в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ-АВ под номер 20230810110435.

3. Относно сключените през отчетния период договори, касаещи недвижими имоти на дружеството:

- В изпълнение на Решение № 954 по Протокол № 67/15.12.2022 г. на СОС за извършване на доброволна делба без заплащане на суми за уравниване на дяловете между „Софийски имоти“ ЕАД и „Национална компания индустриални зони“ ЕАД, на поземлен имот с идентификатор 37023.501.119, ведно с построените върху него сгради, по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-94/21.12.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 31 075 кв. м, находящ се в област Бургас, община Приморско, гр.Китен, ул.“Атлиман“ № 46 е сключен на 08.02.2023 г. договор за доброволна делба с нотариална заверка на подписите, който е вписан в Сл. по вписванията – Царево с вх.рег.№ 233, акт № 34, том I/13.02.2023 г.

- В изпълнение на Решение № 678 по Протокол № 81/27.07.2023 г. на СОС, на 01.09.2023 г. е подписан договор за наем за двуетажна сграда заедно с избено и таванско помещение, РЗП 119.22 кв.м, брой етажи 2, на ул. "Антон П. Чехов" № 44, заедно с прилежащ терен с площ 390 кв.м, между „Софийски имоти“ ЕАД и "Деца с проблеми в развитието" ЕООД, за срок от 10 години.

- Съгласно Решение № 827 по Протокол № 82/14.09.2023 г. на СОС, на 06.10.2023 г. подписан нотариален акт за замяна на два поземлени имота, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД с недвижим имот, собственост на „Лозенец Дивелпмънт къмпани“ ЕООД, находящ се в гр. София, район „Лозенец“ - СО, бул.„Джеймс Баучер“ и парични средства. Придобитият от „Софийски имоти“ ЕАД терен е предоставен за управление и стопанисване на кмета на Район „Лозенец“- СО, с двустранен приемо-предавателен протокол от 03.11.2023 г.

4. Други

- На основание Решение № 625 по Протокол № 80/13.07.2023 г. на СОС между „Софийски имоти“ ЕАД и определения от СОС регистриран одитор за извършване на одиторски контрол и заверка на ГФО за 2023 г. на „Софийски имоти“ ЕАД, е сключен договор рег.№ Д-01-049/03.08.2023 г.

- С оглед подпомагане дейността на Столична община 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 с интелектуални затруднения в 2 коридора на закрития плувен басейн в комплекс „Възраждане“.

3.2. Относно залегналата за изпълнение задача в бизнес-плана на дружеството за повишаване на ръста от приходите от оперативна дейност:

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

4. 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.

През 2023 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 104 бр. производства, от които:

Гражданскоправни съдебни производства:

1. С вещноправен характер – 11 бр., от които:
 - с висящо производство – 10 бр.
 - с приключило производство – 1 бр.
2. С облигационен характер – 21 бр., от които:
 - с висящо производство – 16 бр.
 - с приключило производство – 5 бр.
3. Исково производство за възстановяване на нарушено владение – 1 бр.
4. Искови производства за освобождаване на имот – 3 бр., от които:
 - с висящо производство - 2 бр.
 - с приключило производство – 1 бр.

Административни съдебни производства – 9 бр., от които:

- с висящо производство - 6 бр.
- с прекратено производство – 1 бр.
- с приключило производство – 2 бр.

Заповедни производства – 5 бр.

Изпълнителни дела – 54 бр.

5. 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, по реда на 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 ГОПРП 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.

През отчетната година в „Софийски имоти“ ЕАД е извършена пълна инвентаризация на всички активи и пасиви на дружеството за: дълготрайните материални и нематериални активи, материалните запаси, разчети (вземания и задължения), съдебните дела, по които дружеството е страна, паричните средства.

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 2024 г. да продължи :

1. С цел ликвидирание на съсобственост, с решение на Столичен общински съвет да бъдат реализирани сделки с дяловете на „Софийски имоти“ ЕАД в съсобствени имоти, като след отправяне на покана за изкупуване на собствения на дружеството дял от другия

съсобственик, за непродадените дялове да се организират търгове с явно наддаване за продажба на трети лица.

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

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

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

V. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РИСКА

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

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с вземания от клиенти, 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. 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:

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

Няма събития, възникнали между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му, които да влияят на информацията представена в този финансов отчет, и които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания за годината, приключваща на 31 декември 2023 година.

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 отчетната финансова година:

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 575 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 2023 г. са извършени следните сделки със свързани лица, като не са прилагани специални условия:

хил.лв.

Взаимоотношения със свързани лица	Стойност на сделката	Неуредени разчети-балансова стойност
1. Продажба на услуги, в т.ч.:	186	152
- по договори за наем със Столична община	186	152
2.Вземания от Столична община:		61
- Начислен данък за извършено дарения в полза на едноличния собственик, за сметка на неразпределената печалба		61

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 текущата година:

През 2023 г. 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 етажнен 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 към 31.12.2023 г. няма задължения, подлежащи на връщане до 1 година.

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 2023г. „Софийски имоти“ ЕАД е предоставило заем на служител на дружеството в размер на 2 хил. лв., с краен срок на погасяване 10.11.2023 г. Заемът е отпуснат с цел покриване разходи за лечение. Към 31.12.2023г. вземането е издължено.

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

През 2023 г. няма извършена емисия на ценни книжа.

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

С Решение № 623 по Протокол № 80 от 13.07.2023 г. на СОС е приет бизнес-план за развитието на „Софийски имоти“ ЕАД за 2023 г., в който е планирана балансова печалба за 2022 г. в размер на 292 хил.лв. Реализираната печалба е с 184 % по -голяма.

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 заемен 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 2023 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 инициира, 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 отчетната финансова година:

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 отчетната финансова година, 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 и неговите дъщерни дружества през 2023 г. включват следните разходи:

№	Ключов управленски персонал	Разходи в хил.лв.
I	Възнаграждения по договори за управление	180
1	Димитър Любомиров Шивачев	74
2	Полина Василева Витанова	53
3	Антония Красимилова Терзиева	53
II	Разходи за социални осигуровки	22
	Общо краткосрочни възнаграждения	202

18. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), 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.

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за имущественото и финансово състояние на дружеството към края на годината, както и получения финансов резултат и промяната в паричните потоци за годината.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвяне на финансовия отчет към 31.12.2023 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: 27.03.2024 г.

ДИМИТЪР ШИВАЧЕВ
Изпълнителен директор
„Софийски имоти“ ЕАД

ПЕТЯ МАРКОВА
Гл.счетоводител



ПОЛИНА ВИТАНОВА
Председател на СД
„Софийски имоти“ ЕАД