

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, гр. София
за 2020 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 31.12.2020 г. е в размер на 18 138 544 лв. (осемнадесет милиона сто тридесет и осем хиляди петстотин четиридесет и четири лева), разпределен в 18 138 544 (осемнадесет милиона сто тридесет и осем хиляди петстотин четиридесет и четири) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

С Решение № 423 по Протокол № 20 от 24.09.2020 г. Столичният общински съвет намалява капитала на „Софийски имоти” ЕАД с 45 188,00 лв. (четиридесет и пет хиляди сто осемдесет и осем лева) и утвърждава капитал в размер на 18 093 356 лв. (осемнадесет милиона деветдесет и три хиляди триста петдесет и шест лева), разпределен в 18 093 356 (осемнадесет милиона деветдесет и три хиляди триста петдесет и шест) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Решението е вписано в Търговския регистър на 09.03.2021 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 31.12.2020 г. е:

- Анастас Христов Тодоров - Председател
- Димитър Любомиров Шивачев – Член и Изпълнителен директор
- Полина Василева Витанова - Член

Средносписъчният брой на наетите лица по трудово правоотношение в „Софийски имоти” ЕАД през 2020 г. е 46 човека.

Дружеството няма клонове за осъществяване на дейността си.

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

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 2020 г.

Търговско дружество	31.12.2020г.		31.12.2019г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
I.Дъщерни предприятия				
1. "Лабело" ЕООД	100	2151	100	2151
II.Асоциирани предприятия				
1. "Търговска верига София" АД	48.75	609	48.75	609
2. "Парк Мария Луиза" АД	41.96	2187	41.96	2187
3. „ПФК-Славия-1913“ АД	34.00	3281	34.00	3281
4. "София Сити Къмпани" АД	34.00	6256	34.00	6256
III. Инвестиции на разположение за продажба				
1. "Общинска банка" АД	2.867	1508	3.466	1508
2. "Холдинг Света София " АД	0.10	35	0.10	38
ОБЩО:		16027		16030

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

През 2020 г. „Софийски имоти“ ЕАД е осъществило 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 инфрачервен басейн), релакс зона с атриум, тангенторна вана, солна стая, бистро, 5 външни басейна, 8 пързалки, външен бар и зона за шезлонги с чадъри и тенти.
- изпълняване на инвестиционни проекти и програми по възлагане от Столична община.

На 11.03.2020 г. Световната Здравна организация обяви пандемия от корона вирус (Covid -19), а на 13.03.2020 г. българското правителство обяви извънредно положение в страната. Ръководството на „Софийски имоти“ ЕАД внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията върху дейността на Дружеството. В Дружеството бе създадена организация с цел осигуряване на непрекъснатост на работния процес съобразно извънредната ситуация, при спазване на всички наложени мерки във връзка с предпазване от Covid -19. Във връзка с въведените противоепидемични мерки, бе отложено отварянето на Комплекс „Възраждане“, което доведе до забавя във възвръщаемостта на инвестираните средства чрез реализирането на приходи.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 2020 г.

Друго негативно влияние на създадената епидемична обстановка върху дейността и финансовите резултати на дружеството е регламентираното намаление на приходите от договори за наем, в изпълнение на Решение № 136 по Протокол № 11/16.04.2020 г. и решение № 578 по Протокол № 23/12.11.2020 г. на СОС. На база на постъпилите документи, намалението на приходите от наем към 31.12.2020 г. е в размер на 93 хил.лв.

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

Финансовият резултат на „Софийски имоти“ ЕАД за 2020 г. преди данъчно облагане е в размер на 164 хил. лв.

Балансовата печалба е формирана вследствие реализиране на следните приходи и разходи:

Показатели	2020 г.			2019 г.		
	Приходи	Разходи	Резултат	Приходи	Разходи	Резултат
1. От оперативна дейност	2 474	3 661	(1187)	18 109	6 113	11 996
2. От финансова дейност	1 625	274	1351	266	555	(289)
3. Финансов резултат			164			11 707
4. Разход за текущ данък			-			1 323
5. Промени в отсрочените данъци			113			(4)
6. Балансова печалба (3-4-5)			51			10 388

в хил. лв.

1.1. Приходи

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

Показатели	2020г.		2019г.		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:	2474	60.4	18109	98.6	-15635	-86.3	-38.2
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	2245	54.7	2123	11.6	122	5.7	43.1
- приходи от наеми	1886	46.0	2117	11.5	-231	-10.9	34.5
- приходи от Комплекс „Възраждане“	353	8.6	-	-	353	-	8.6
2. Други приходи, в т.ч.:	229	5.6	15986	87.0	-15757	-98.6	-81.4
- приходи от продажба на ДА	19	0.5	15733	85.6	-15714	-99.9	-85.1
II. Финансови приходи	1625	39.6	266	1.4	1359	510.9	38.2
- приходи от преоценка на инвестиционни имоти	1610	39.3	204	1.1	1406	689.2	38.2
Общо приходи	4099	100.0	18375	100.0	-14276	-77.7	0.00

Продажбите на „Софийски имоти“ ЕАД са реализирани изцяло на вътрешния пазар. Общо приходите през 2020 г. са със 77,7 % по-малко от 2019 г., което в най-голяма степен е резултат от реализираните в по-малък размер приходи от продажба на ДМА.

Анализът показва, че доходите от отдаване на имоти под наем са с 10,9 % по-малко от отчетените през предходната година. Намалението е следствие от следните фактори:

- Решение № 136 по Протокол № 11/16.04.2020 г. и решение № 578 по Протокол № 23/12.11.2020 г. на СОС за временно освобождаване - изцяло или частично от задължението за заплащане на наем от лица, наематели на имоти, собственост на или предоставени за управление на търговски дружества с общинско участие в капитала. Отчетеното намаление на наемите е в размер на 93 хил.лв;

- Решение № 376 по Протокол № 78/27.06.2019 г. на СОС за отнемане правото на „Софийски имоти“ ЕАД да стопанисва и управлява имоти, находящи се в Парк „Борисова градина“, от които дружеството е генерирало приходи в предходни години в размер ок. 153 хил. лв. годишно;

- Решение № 55 по Протокол № 69/31.01.2019 г. на СОС за замяна на недвижим имот на „Софийски имоти“ ЕАД, източник на ок. 28 хил. лв. годишни приходи от наем.

В края на 2020 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 137 бр. действащи договори за наем (31.12.2019г.-139 бр). През отчетната година са прекратени 15 бр. договори за наем, като са сключени 13 бр. нови договори, въз основа на проведена конкурсна процедура за избор на наемател по реда на понастоящем отменен Наредба за реда за учредяване на търговски дружества и упражняване на правата на Столична община в търговските дружества.

Приходи от наеми през 2020 г.	1 886 хил.лв.	100,0%
• наем земи	632 хил.лв.	33,5%
• наем сгради	1 160 хил.лв.	61,5%
• паркови съоръжения	94 хил.лв.	5,0%

През периода са отчетени приходи в размер на 353 хил.лв. от Комплекс „Възраждане“, който отвори врати за външни посетители на 16.06.2020 г. и осъществява дейност в областта на развлеченията и отбиха. В съответствие с въведените противоепидемични мерки Комплекс „Възраждане“ не работи с пълен капацитет и не може да достигне пълния си потенциал за реализиране на оборот от продажби и възвращаемост на вложените средства.

Финансовите приходи отчитат увеличение от 510,9% през 2020 г., което е вследствие на преоценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност.

1.2. Разходи

Основните разходи на „Софийски имоти“ ЕАД са следните:

Показатели	2020г.		2019г.		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	3661	93.0	6113	91.7	-2452	-40.1	1.4
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	745	18.9	618	9.3	127	20.6	9.7
<i>а) суровини и материали</i>	295	7.5	282	4.2	13	4.6	3.3
<i>б) външни услуги</i>	450	11.4	336	5.0	114	33.9	6.4
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	1088	27.6	976	14.6	112	11.5	13.0
<i>а) разходи за възнаграждения</i>	903	22.9	814	12.2	89	10.9	10.7
<i>б) разходи за осигуровки</i>	185	4.7	162	2.4	23	14.2	2.3
3. Разходи за амортизация и обезценка	307	7.8	204	3.1	103	50.5	4.7
4. Други разходи, в т.ч.:	1521	38.7	4315	64.7	-2794	-64.8	-26.1
<i>- за данъци и такси</i>	391	9.9	262	3.9	129	49.2	6.0
<i>- балансова стойност на продадените активи</i>	24	0.6	2762	41.4	-2738	-99.1	-40.8
II. Финансови разходи в т.ч.:	274	7.0	555	8.3	-281	-50.6	-1.4
<i>- разходи от последващи оценки на финансови активи</i>	166	4.2	487	7.3	-321	-65.9	-3.1
Общо	3935	100.0	6668	100.0	-2733	-41.0	0.0

Голяма част от разходите на „Софийски имоти“ ЕАД са свързани с експлоатацията на материалните активи и в обичайната дейност на дружеството са относително постоянни. През отчетния период много от тях бележат ръст, който е свързан с пускането в експлоатация на Комплекс „Възраждане“ и началото на дейност по продажба на услуги в областта на развлеченията и отбиха. В тази връзка, налице са и някои нови по своята същност разходи за „Софийски имоти“ ЕАД. Най-съществено е отражението върху следните пера:

Разходи	2020 г.	2019 г.	изменение
- ел.енергия	83 хил.лв.	38 хил.лв.	45 хил.лв. (118%)
- топлинна енергия	45 хил.лв.	21 хил.лв.	24 хил.лв. (114%)
- вода	21 хил.лв.	6 хил.лв.	15 хил.лв. (250%)
- материали	46 хил.лв.	6 хил.лв.	40 хил.лв. (667%)
- абон.поддръжка на активи	72 хил.лв.	36 хил.лв.	36 хил.лв. (100%)
- амортизации	307 хил.лв.	204 хил.лв.	103 хил.лв. (50%)
- водоспасителна дейност	85 хил.лв.	-	-

Други разходи, които бележат увеличение спрямо предходния период са:

Разходи	2020 г.	2019 г.	изменение
- охрана	54 хил.лв.	25 хил.лв.	29 хил.лв. (116%)
- текущи ремонти	29 хил.лв.	15 хил.лв.	14 хил.лв. (93%)

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 2020 г.

- ликвидация на ДМА	60 хил.лв.	2 хил.лв.	58хил.лв.(2900%)
- данъци и такси по ЗМДТ	391 хил.лв.	262хил.лв.	129 хил.лв. (49%)

Намаление отчитат следните разходи:

Разходи	2020 г.	2019 г.	изменение
- граждански договори	34 хил.лв.	48 хил.лв.	- 14хил.лв. (-29%)
- консултантски услуги	17 хил.лв.	56 хил.лв.	-39 хил.лв. (-70%)
- балансова стойност на продадени ДМА	24 хил.лв.	2762 хил.лв.	-2738хил.лв. (-99%)

2. Финансово състояние

2.1. Структура на пасива на баланса:

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	2020 г.		2019 г.		Изменение		
	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	в %	На отн. дял %
А. Собствен капитал	80501	90.9	80453	89.6	48	0.1	1.3
I. Записан капитал	18139	20.5	18139	20.2	0	0.0	0.3
II. Резерв от последващи оценки	9948	11.2	9951	11.1	-3	0.0	0.1
III. Резерви	17562	19.8	17154	19.1	408	2.4	0,7
IV. Неразпределена печалба от минали години	34801	39.3	24821	27.7	9980	40.2	11.6
V. Текуща печалба	51	0.1	10388	11.6	-10337	-99.5	-11.5
Б. Провизии и сходни задължения	1919	2.2	1806	2.0	113	6.3	0.2
В. Задължения, в т.ч.:	6027	6.8	7416	8.3	-1389	-18.7	-1.5
-до 1 година	727		1165		-438	-37.6	
-над 1 година	5300		6251		-951	-15.2	
Г. Приходи за бъдещи периоди	54	0.1	65	0.1	-11	-16.9	0,0
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	88501	100,0	89740	100,0	-1239	-1.4	0,00

През 2020 г. намалява делът на привлечения капитал с 18,7%, което е следствие на пълното предсрочно погасяване на договор №10 от 28.01.2015 г., сключен между „Софийски имоти“ ЕАД и „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД за проектно финансиране на проект "Парк „Възраждане“-етап I.

В изпълнение на Решение № 346 по Протокол №18-23.07.2020 г. на СОС печалбата за 2019 г. е отнесена в „Неразпределена печалба“, след заделяне на 408 х. лв. за попълване на фонд „Резервен“.

2.2. Структурата на актива на баланса:

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	2020 г.		2019г.		Изменение		
	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	в %	На отн. дял %
А. Нетекущи активи	84023	94.9	83210	92.7	813	1.0	2.2
I. Нематериални активи	23	0.0	13	0.0	10	76.9	0.0
II. Дълготрайни материални активи	54052	61.1	55944	62.3	-1892	-3.4	-1.2
III. Дългосрочни финансови активи	29948	33.8	27253	30.4	2695	9.9	3.4
Б. Текущи активи	4459	5.1	6518	7.3	-2059	-31.6	-2.2
I. Материални запаси	9	0.0	4	0.0	5	125.0	0.0
II. Вземания	1130	1.3	917	1.0	213	23.2	0.3
III. Парични средства	3320	3.8	5597	6.2	-2277	-40.7	-2.4
В. Разходи за бъдещи периоди	19	0.0	12	0.0	7	58.3	0.0
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	88501	100.0	89740	100.0	-1239	-1.4	0.0

В структурата на активите е увеличен относителният дял на дългосрочните финансови активи, което е следствие на преквалификацията на земи и сгради и определянето им като инвестиционни имоти.

Увеличение към 31.12.2020 г. отчитаме и при вземанията, което е резултат от всеобщата икономическа криза и влошената платежоспособност на наемателите в условията на пандемия.

Намалението на паричните средства е във връзка с погасяване на задължението към „ФУГР“ ЕАД.

2.3. Финансови показатели

Финансовото състояние на дружеството се характеризира от следните коефициенти:

Показатели	2020 г.	2019 г.	Изменение
1. Незабавна ликвидност - (вземания + финансови средства) към текущи задължения	6,12	5,59	0,52
2. Абсолютна ликвидност - финансови средства към текущи задължения	4,57	4,80	-0,23
3. Коефициент на ефективност на разходите - приходи към разходи преди данъци	1,04	2,76	-1,72
4. Коефициент на финансова автономност собствен капитал към привлечен капитал	10,13	8,72	1,41
5. Коефициент на задлъжнялост - привлечен капитал към собствен капитал	0,10	0,11	-0,01
6. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби - счетоводна печалба към нетен размер на приходите от продажби - в процент	7,31	551,44	544,13

Въпреки влошаване на част от показателите, стойностите на коефициентите показват стабилно финансово състояние и добра ефективност на дейността на дружеството.

3. Други резултати от дейността на дружеството.

3.1.1. Относно изпълнението на инвестиционния проект - парк „Възраждане-IV етап“, възложен от Столична община:

В изпълнение на Решение № 565 по Протокол № 58 от 26.07.2018 г. на СОС от „Софийски имоти“ ЕАД е изграден обект: Парк „Възраждане-IV етап“ на територията на УПИ I-за парк, кв.1, м. „Зона Б-5-4“, с площ от 24768 кв.м, съгласно АчОС № 848/18.07.2002 г. на район „Възраждане“. В обхвата на новопостроения парк е реализиран „Аква-парк „Възраждане“,“ състоящ се от закрит плувен басейн, сауна парк (парна баня, финландска и инфрачервен 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. Предвиденият за обществено ползване комплекс се стопанисва от дружеството, като с тази цел са проведени процедури по чл.20, ал.4, т.3 от ЗОП за избор на изпълнител на следните позиции:

Доставка и монтаж на перално оборудване: подписаният Договор рег.№ Д-01-002/14.01.2020 г. с „Атрия“ ЕООД и Анекс рег.№ Д-01-067/16.12.2020 г. са в процес на изпълнение;

Доставка и монтаж на активно кухненско оборудване по спецификация. Подписан е Договор № Д-01-003/14.01.2020 г. с „Тирол Профешанъл“ ЕООД. Дейностите по изпълнение на договора са приключили;

Проектиране, доставка, монтаж, настройка и гаранционно обслужване в гаранционния срок на техника за озвучаване в сградата на Комплекс „Възраждане“. Подписаният Договор № Д-01-013 от 06.02.2020 г. с „Аудио Арте“ ООД е изпълнен.

Проектиране, доставка, монтаж, настройка и гаранционно обслужване в гаранционния срок на техника за озвучаване в пространството около външните басейни и външния бар в Комплекс „Възраждане“. Договор № Д-01-023 от 04.05.2020 г. с „Аудио Арте“ ООД е изпълнен.

СМР дейностите по част „Архитектурна“ по одобрен технически проект за обект: „Преустройство и промяна на предназначението на част от сграда за обслужване на посетители, подобект 1: Кухненски блок, бар и зала за консумация, кота +3,90.“ Подписан е Договор № Д-01-038 от 09.06.2020 г. с „Брик Инженеринг“ ООД.

СМР дейностите по част „Електрическа“ по одобрен технически проект за обект: „Преустройство и промяна на предназначението на част от сграда за обслужване на посетители, подобект 1: Кухненски блок, бар и зала за консумация, кота +3,90.“ Подписан е Договор № Д-01-040 от 09.06.2020 г. с „Електрофикс“ ООД.

СМР дейностите по част „Вик“ по одобрен технически проект за обект: „Преустройство и промяна на предназначението на част от сграда за обслужване на посетители, подобект 1: Кухненски блок, бар и зала за консумация, кота +3,90.“ Подписан е Договор № Д-01-037 от 09.06.2020 г. с „Брик Инженеринг“ ООД.

СМР дейностите по част „ПБ“ във връзка с одобрен технически проект за обект: „Преустройство и промяна на предназначението на част от сграда за обслужване на посетители, подобект 1: Кухненски блок, бар и зала за консумация, кота +3,90.“ Подписан е Договор № Д-01-036 от 09.06.2020 г. с „Брик Инженеринг“ ООД.

СМР дейностите по част „ОВК“ във връзка с одобрен технически проект за обект: „Преустройство и промяна на предназначението на част от сграда за обслужване на посетители, подобект 1: Кухненски блок, бар и зала за консумация, кота +3,90.“ Подписан е Договор № Д-01-039 от 09.06.2020 г. с „Тери груп“ ООД.

Всички възложени дейности по горесцитираните договори за „Преустройство и промяна на предназначението на част от сграда за обслужване на посетители, подобект 1: Кухненски блок, бар и зала за консумация, кота +3,90.“ са изпълнени и за обекта е издадено Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 889/21.10.2020 г. от Главния архитект на Столична община.

„Осигуряване на водноспасителна дейност и оказване на медицинска помощ в „Комплекс Възраждане“. Подписан е Договор № Д-ОП-004/20.07.2020 г. с „Филиус“ ЕООД, с текущо действие.

На 22.06.2020 г. въз основа на подписан приемо-предавателен протокол, на Столична община и ОП „Паркове и градски градини“ са предадени за стопанисване, поддържане и опазване: парковата среда, ведно с парковата мебел и съпътстващите ги съоръжения в нея, алейното осветление, зелените площи, съществуващи и новозасадени широколистни и иглолистни дървета, декоративна храстова растителност, живи плетове и площи със сезонно зацветяване, както и автоматизирана напоителна система, тръбен кладенец, обслужващ поливната система, алейна мрежа, парково обзавеждане и архитектурни паркови елементи. Изградените постройки и съоръжения („Обслужваща сграда“, „Подземен басейн“ и „Аква комплекс“, в т.ч. подземно техническо помещение, обслужващо откритите басейни) са собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, като прилежащата към тях обслужваща територия, включваща пешеходни настилки и зелени площи в обхвата на оградата на комплекса остава за стопанисване от общинското дружество.

3.1.2. Въз основа на проведена в изпълнение на Решение № 609 по Протокол № 58/26.07.2018 г. на СОС конкурсна процедура за учредяване право на строеж върху собствен на дружеството терен, съставляващ поземлен имот с идентификатор 68134.306.403, находящ се в гр.София, район „Възраждане“, ул.„Царибродска“ № 136-142, с избрания участник е подписан нотариален акт за учредяване на право на строеж от дата 11.07.2019 г., вписан в Агенция по вписванията. През месец декември 2020 г. е подписан констативен акт Образец 15 за установяване годността на строежа.

3.1.3. С Решение № 346 по Протокол № 18/23.07.2020 г. на СОС са приети заверения от регистриран одитор Годишен финансов отчет за 2019 г., отчета за изпълнение на бизнес-плана за 2019 г. на „Софийски имоти“ ЕАД и бизнес-плана на дружеството за 2020 г. Въз основа на подадено от „Софийски имоти“ ЕАД заявление вх.№ 20200821153026 от 21.08.2020 г., ГФО е обявен в ТР на Агенцията по вписванията на 21.10.2020 г.

3.1.4. С Решение № 423 по Протокол № 20/24.09.2020 г. на СОС е намален капиталът на „Софийски имоти“ ЕАД с непарична вноска представляваща право на собственост върху недвижими имоти, попадащи в улична регулация в м.„Бул.Ал.Малинов“, район „Младост“-СО и в м.„ж.к.Разсадника-Бежанци“, район „Илинден“-СО. Решението е обявено на 26.10.2020 г. в Търговския регистър към АВ, като процедурата по вписване в съответствие с правилата на чл.150 ал.2 от ТЗ е приключила на 09.03.2021 г.

3.1.5. Относно залегналата за изпълнение задача в бизнес-плана на дружеството, за повишаване на ръста от приходите от оперативна дейност, чрез увеличаване на средната наемна цена, през отчетния период са проведени конкурси по реда на понастоящем отменен Наредба за реда учредяване на търговски дружества и упражняване на правата на собственост на общината в търговските дружества, за избор на наематели на собствени имоти, за срок от 3 години.

3.2. 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 указания период „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 94 бр. производства, от които:

Гражданскоправни съдебни производства:

1. С вещноправен характер – 12 бр., от които:
 - приключили с влязъл в сила съдебен акт – 2 бр.
 - с висящо съдебно производство – 8 бр.
 - спряно съдебно производство – 2 бр.
2. С облигационен характер – 17 бр., от които:
 - приключили с влязъл в сила съдебен акт – 4 бр.
 - с висящо съдебно производство – 11 бр.
 - спряно съдебно производство – 2 бр.
3. Исково производство за възстановяване на нарушено владение – 1 бр. /висящо/
4. Исково производство за освобождаване на терен от наемател – 1 бр. /висящо/
5. Исково производство за отмяна на влязло в сила решение – 1 бр. /приключило с влязъл в сила съдебен акт/

Административноправни съдебни производства:

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

Заповедни производства – 15 бр.

Изпълнителни дела – 44 бр.

3.3. 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 на търговски дружества и упражняване правата на собственост на общината в търговските дружества.

Изготвяни са експертни оценки за определяне на справедливи пазарни стойности на продажни или наемни цени на недвижими имоти, за нуждите на дружеството или

поръчани от външни възложители.

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 и осъществява предаване на обектите избрания купувач, след финализиране на сделката.

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.

През 2020 г. в дружеството се е осъществявал регулярен мониторинг на работата на дъщерното дружество „Лабело“ ЕООД и „Заводпроект“ ЕООД.

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 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 провеждане на конкурси за наем;
2. Ефективна политика по събираемост на дължими наеми;
3. Сключване на договори за наем за срок до 10г. за обекти, които се нуждаят от влагане на сериозни по обем средства за реновация, преустройство и въвеждане в експлоатация, след получаване на съгласие от Столичния общински съвет;
4. Рехабилитация на амортизирани имоти, които не могат да бъдат отдадени под наем в настоящото състояние и създаване (изграждане) на изцяло нови имоти, която програма има за цел да увеличи източниците на приходи за дружеството и да освежи неговия имотен портфейл;
5. Допълнително оптимизиране на постоянните разходи на дружеството, чрез освобождаване от остарели активи с високи оперативни разходи;

Едновременно с изложените по горе цели, ръководството счита, че трябва да бъде стимулирана инвестиционната активност на дружеството. За целта се предлага и през 2021 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 даване право на строеж срещу обезщетение, върху собствени на дружеството терени, с цел увеличаване на отдаваемия сграден фонд, съответно приходите на дружеството, съотв. увеличаване на стойността на активите на дружеството.

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

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

V. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РИСКА

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

Кредитен риск

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

Валутен риск

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

Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промени в лихвения процент по привлечените средства по Договор за финансиране на допустим проект № 19F-021565/14.05.2019 г. вследствие на промени в референтния лихвен процент на „ОББ“ АД

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 настоящем отм. Наредба за реда за учредяване на търговски дружества и упражняване на правата на собственост

на общината в търговските дружества и действащата Наредба за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, като базовите цени са определени от независими сертифицирани оценители. Договорените наемни цени се актуализират съобразно индекса за годишна инфлация на Националния статистически институт, поради което ценовия риск се определя като нисък.

VI. НЕФИНАНСОВА ДЕКЛАРАЦИЯ

ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЕКОЛОГИЧНИТЕ, СОЦИАЛНИТЕ И АНТИКОРУПЦИОННИТЕ ВЪПРОСИ

1. Политика по отношение на екологичните въпроси.

Дейността на дружеството не оказва пряко въздействие върху околната среда и нейното замърсяване. Ръководството оценява 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 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 правила;

- Усъвършенстване на вътрешните правилници и подобряване организацията на работата;

- Повишаване на квалификацията и въвеждане на системи за по-добра мотивация на персонала.

Настоящата Нефинансова декларация представлява неразделна част от Годишния доклад за дейността за 2020 година на „Софийски имоти“ ЕАД.

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

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

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

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

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

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

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

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

На 09.03.2021 г. е вписано в Търговския регистър Решение № 423 по Протокол № 20 от 24.09.2020 г. на СОС за намаляване на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с 45 188,00 лв. (четиридесет и пет хиляди сто осемдесет и осем лева) и утвърждаването му в размер на 18 093 356 лв. (осемнадесет милиона деветдесет и три хиляди триста петдесет и шест лева), разпределен в 18 093 356 (осемнадесет милиона деветдесет и три хиляди триста петдесет и шест) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

Няма други 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 2020 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:

През 2020 г. няма продажби със стойност над 5% от общия размер на приходите:

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, 100% дъщерно дружество „Лабело“ ЕООД, „Заводпроект“ ЕООД /100% собственост на „Лабело“ ЕООД/, асоциираните дружества и ключовия управленски персонал, посочени в раздел I.

През 2020 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.:	52	2
- по договори със „Заводпроект“ ЕООД	15	-
- по договор за наем със Столична община	37	2
2.Вземания от Столична община:		46
- Начислен данък дивидент за извършено дарение в полза на едноличния собственик, за сметка на неразпределената печалба		46

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 2020 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 № 10/ 28.01.2015 г., сключен между „Софийски имоти“ ЕАД и „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД за проектно финансиране чрез предоставяне на заем в размер на 1 742 хил. лева за финансиране на проект"Парк „Възраждане“, гр.София, Район „Възраждане“, м."Зона Б-5-4", кв.1а, УПИ I и УПИ III" – I етап с краен срок на погасяване декември 2026 г. През отчетния период е погасено изцяло задължението в размер на 1 109 хил.лв.

- 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. Договорът е с три годишен гратисен период и краен срок за погасяване април 2034 г. Към 31.12.2020 г. няма задължения, подлежащи на връщане до 1 година. За обезпечаване на предоставеното финансиране е учредена ипотека върху недвижими имоти на дружеството.

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

„Софийски имоти“ ЕАД не е предоставяло заеми.

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

През 2020 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 № 346 по Протокол № 18 от 23.07.2020 г. на СОС е приет бизнес-план за развитието на „Софийски имоти“ ЕАД за 2020 г., в който е планирана балансова печалба за 2020 г. в размер на 52 хил.лв., която е реализирана 98 %.

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 2020 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:

Няма настъпили промени през отчетния период в управителните и надзорните органи.

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 2020 г. включват следните разходи:

№	Ключов управленски персонал	Разходи в хил.лв.
I	Възнаграждения по договори за управление	134
-	„Софийски имоти“ ЕАД	
1	Димитър Любомиров Шивачев	50
2	Анастас Христов Тодоров	36
3	Полина Василева Витанова	36
-	Дъщерни дружества	
1	Яна Тодорова Лазарова	12
II	Разходи за социални осигуровки	23
	Общо краткосрочни възнаграждения	157

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:

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД ЗА 2020 г.

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 31.12.2020 г. е спазен принципа 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: 15.03.2021 г.

ДИМИТЪР ШИВАЧЕВ
Изпълнителен директор
„Софийски имоти” ЕАД



ПЕТЯ МАРКОВА
Гл.счетоводител