

## ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

### към публично уведомление за финансовото състояние на „Софийски имоти“ ЕАД

01.01.2017 г. - 30.09.2017г.

#### I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„Софийски имоти“ ЕАД е еднолично акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията по фирмено дело № 16757/1995г. с ЕИК: 831835134. Седалището и адресът на управление е гр. София, ул. „Ген. Й. В. Гурко“ № 12, ет.6

Предметът на дейност на дружеството 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.

Регистрираният капитал на дружеството към 30.09.2017 г. е в размер на 14 061 733 лв., разпределен в 14 061 733 броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

Едноличен акционер и собственик на капитала е Столична община.

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

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

С Решение № 657 по Протокол № 40 от 28.09.2017 г. на СОС, след утвърждаване на резултатите от проведен публичен подбор, за членове на Съвета на директорите са избрани:

Полина Василева Витанова  
Анастас Христов Тодоров  
Димитър Любомиров Шивачев

С решение на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД от 10.10.2017 г. е извършена промяна в представителството на дружеството, като за Изпълнителен директор на дружеството е избран Димитър Любомиров Шивачев. За Председател на СД е избран Анастас Христов Тодоров и за Зам.Председател - Полина Василева Витанова.

Промяната е вписана в Търговски регистър на Агенция по вписванията по партидата на „Софийски имоти“ ЕАД, ЕИК 831835134 на 26.10.2017 г.

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

Търговско дружество	31.09.2017 г.		31.12.2016 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
<b>I. Дъщерни предприятия</b>				
1. "Лабело" ЕООД	100	2151	100	2151
<b>II. Асоциирани предприятия</b>				

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

1. "Търговска верига София" АД	48.75	<b>609</b>	48.75	<b>609</b>
2. "Парк Мария Луиза" АД	41.96	<b>2187</b>	41.96	<b>2187</b>
3. „ПФК-Славия-1913” АД	34.00	<b>3281</b>	34.00	<b>3281</b>
4. "София Сити Къмпани" АД	34	<b>6256</b>	34	<b>6256</b>
<b>III. Инвестиции на разположение за продажба</b>				
1. "Общинска банка" АД	3.466	<b>1508</b>	3.466	<b>1508</b>
2. "Холдинг Света София " АД	0.19	<b>34</b>	0.19	<b>35</b>
<b>ОБЩО:</b>		<b>16026</b>		<b>16027</b>

## II. ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ

Финансовият резултат на „Софийски имоти” ЕАД за периода 01.01.2017 г. – 30.09.2017 г. е в размер на 1 161 хил. лв. и е формиран вследствие реализиране на следните приходи и разходи:

ХИЛ.ЛВ.			
Показатели	Приходи	Разходи	Резултат
1. От оперативна дейност	3041	1803	1238
2. От финансова дейност	4	81	-77
3. Счетоводна печалба			1161

### 1. Приходи

Показатели	01.01.2017 г – 30.09.2017 г.	01.01.2016 г – 30.09.2016 г.	Изменение	
	В ХИЛ.ЛВ.	В ХИЛ.ЛВ.	В ХИЛ.ЛВ.	В %
<b>I. Приходи от оперативна дейност:</b>	<b>3041</b>	<b>8572</b>	<b>-5531</b>	<b>-64.5</b>
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	1761	1712	49	2.9
- приходи от наеми	1761	1706	55	3,2
2. Други приходи, в т.ч.:	1280	6860	-5580	-81.3
- приходи от продажба на ДМА	1203	6734	-5531	-82.1
- приходи от неустойки	32	99	-67	-67.7
<b>II. Финансови приходи</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>-9</b>	<b>-69.2</b>
<b>Общо приходи</b>	<b>3045</b>	<b>8585</b>	<b>-5540</b>	<b>-64.5</b>

Анализът на приходните позиции показва, че намалението на общите приходи е резултат на реализираните в по-малък размер приходи от продажба на ДМА, които през деветмесечието на 2017 г. са с 82,1 % по-малко спрямо съпоставимия период на 2016 г.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

## 2. Разходи

Показатели	01.01.2017 г – 30.09.2017 г.	01.01.2016 г – 30.09.2016 г.	Изменение	
	в ХИЛ.ЛВ.	в ХИЛ.ЛВ.	в ХИЛ.ЛВ.	в %
<b>I. Разходи за оперативна дейност:</b>	<b>1803</b>	<b>3303</b>	<b>-1500</b>	<b>-45.4</b>
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	402	418	-16	-3.8
<i>а) суровини и материали</i>	138	103	35	34.0
<i>б) външни услуги</i>	264	315	-51	-16.2
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	738	741	-3	-0.4
<i>а) разходи за възнаграждения</i>	548	556	-8	-1.4
<i>б) разходи за осигуровки</i>	190	185	5	2.7
3. Разходи за амортизация и обезценка	202	151	51	33.8
4. Други разходи, в т.ч.:	461	1993	-1532	-76.9
<i>- за данъци и такси</i>	202	215	-13	-6.0
<i>- балансова стойност на продадените активи</i>	167	1720	-1553	-90.3
<b>II. Финансови разходи</b>	<b>81</b>	<b>49</b>	<b>32</b>	<b>65.3</b>
<b>Общо разходи</b>	<b>1884</b>	<b>3352</b>	<b>-1468</b>	<b>-43.8</b>

Общият размер на разходите през периода 01.01.2017 г. – 30.09.2017г. намалява спрямо съпоставимия период на 2016г. с 43,8%, което е следствие от по-малката балансова стойност на продадените активи.

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 съгласно нормативни актове.

Увеличение спрямо предходния период бележат разходите за суровини и материали, което е във връзка с извършения основен ремонт и обзавеждане на четвърти етаж, намиращ се в административна сграда на ул. "Ген. Й. В. Гурко" №12, в изпълнение на Решение № 401 по Протокол № 16/09.06.2016 г. на СОС.

## III. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

### 1. Важни събития през периода 01.01.2017г.-30.09.2017г.

През отчетния период са реализирани 2 (два) бр. разпоредителни сделки с недвижими имоти, собственост на дружеството, в изпълнение на Решение №479 по Протокол № 18 от 14.07.2016 г, изменено с Решение №479 по Протокол № 18 от 14.07.2016г. на СОС и на основание чл.29, ал.3, т.4 от Устава на „Софийски имоти“ ЕАД.

Приходи от продажби на ДМА	1 203 хил.лв.	100,0%
• продажби земи	1 200 хил.лв.	99,8%
• продажби сгради	3 хил.лв.	0,2%

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

Приходите от продажба на ДМА съставляват 39,5% от всички приходи, а балансовата стойност на продадените активи е 8,9 % от общия размер на разходите.

В изпълнението на Решение 401 по Протокол №16 от 09.06.2016 г. през отчетния период е финализиран ремонтът на IV-ти етаж на административна сграда, находяща се в гр. София, ул. "Ген. Й. В. Гурко" № 12, което оказва влияние в следните направления:

-увеличение стойността на сградите с 230 хил. лв.;

-заприходени ДМА -58 хил. лв.

-увеличение на разходите за материали – 49 хил. лв.

На 04.08.2017 г., в изпълнение на Решение № 312 по Протокол №34/08.06.2017 г. и Решение №430 по Протокол №36/06.07.2017г. на СОС, „Софийски имоти“ ЕАД учредява безвъзмездно право на ползване на недвижим имот - IV-ти етаж на административна сграда, находяща се в гр. София, ул. "Ген. Й. В. Гурко" № 12 в полза на Столична община, за нуждите на Столична общинска агенция за приватизация и инвестиции (СОАПИ), за срок от 5 (пет) години. С приемо-предавателен протокол на 14.08.2017г. недвижимият имот е предаден на СОАПИ, заедно с наличното в него обзавеждане и оборудване. Балансовата стойност на предоставените ДМА е 534 хил. лв.

С Решение № 472 по Протокол № 37 /20.07.2017 г. Столичен общински съвет извършва разпределение на балансовата печалба на „Софийски имоти“ ЕАД за 2014г., 2015г. и 2016 г., като в резултат е увеличен фонд „Резервен“ на дружеството с 599 хил.лв. и е определен дивидент за Столична община общо в размер 5 518 хил.лв. От дължимия дивидент е отчислен данък по чл.194, ал.1 от ЗКПО -276 хил.лв., изплатени са 1 106 хил.лв. и към 30.09.2017г. задължението към Столична община е 4 136 хил.лв.

## 2. Сделки със свързани лица

Свързани лица са: едноличният собственик на капитала - Столична община, 100% дъщерно дружество „Лабело“ ЕООД, „Заводпроект“ ЕООД /100% собственост на „Лабело“ЕООД/, асоциираните дружества и ключовия управленски персонал, посочени в раздел I.

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

	хил.лв.	
Взаимоотношения със свързани лица	Стойност на сделката	Неуредени разчети-балансова стойност
<b>1. Продажба на услуги, в т.ч.:</b>	<b>11</b>	
- Услуги по договор за наем със „Заводпроект“ ЕООД	8	
- Услуги по договор за наем със Столична община	25	1
<b>2.Вземания от Столична община:</b>		<b>23</b>
- Начислен данък дивидент за извършено дарение в полза на едноличния собственик, за сметка на неразпределената печалба		23
<b>3.Задължения към Столична община</b>		<b>4136</b>
-Дивидент за 2016 г.		4136

Не са възникнали условни задължения за дружеството по отношение на свързани предприятия.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

### Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

№	Разходи	01.01.2017г.- 30.09.2017г.	01.01.2016г.- 30.09.2016г.
1	Възнаграждения по договори за управление	61	77
2	Разходи за социални осигуровки	9	12
	<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>70</b>	<b>89</b>

### 3. Политика по отношение на риска

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

#### *Кредитен риск*

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с вземания от клиенти, 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 проектно финансиране чрез предоставен заем от „ФУГРС“ ЕАД, вследствие на промени в базовия лихвен процент на „ФУГРС“ ЕАД, обусловени от стойността на индекса 6 месечен EURIBOR.

#### *Ликвиден риск*

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

#### *Ценови риск*

Ценовите нива на предлаганите от дружеството стоки и услуги се определят след провеждане на търг или на конкурс при условията и по реда на Наредбата за реда за учредяване на търговски дружества и упражняване на правата на собственост на общината в търговските дружества, като базовите цени са определени от независими лицензирани оценители. Договорените наемни цени се актуализират съобразно индекса за годишна инфлация на Националния статистически институт, поради което ценовия риск се определя като нисък.

гр. София

Съставител:

  
/Петя Маркова/



  
/Димитър Шивачев/