

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**на „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, гр. София**  
за 2016 година

**I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

„Софийски имоти” ЕАД е еднолично акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията с ЕИК 831835134. Седалището и адресът на управление е 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.

На 06.07.2016 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията с вписано Решение № 77 по Протокол № 76 от 12.02.2015г. на Столичен общински съвет е намален капиталът на „Софийски имоти” ЕАД със сумата от 143 936,00 лв. (Сто четиридесет и три хиляди деветстотин тридесет и шест лв.), чрез обезсилване на 143 936 (Сто четиридесет и три хиляди деветстотин тридесет и шест) броя поименни акции с номинална стойност 1 лв. всяка.

„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 31.12.2016 г. е:

Полина Василева Витанова - Председател  
Анастас Христов Тодоров – Член и Изпълнителен директор  
Добромир Личев Бориславов - Член

Средносписъчният състав на персонала през 2016 г. е 47 служители.

Дружеството няма клонове за осъществяване на дейността си.

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

Търговско дружество	31.12.2016 г.		31.12.2015 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>				
1. "Търговска верига София" АД	48.75	609	48.75	609

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>32</b>	0.19	<b>35</b>
<b>ОБЩО:</b>		<b>16024</b>		<b>16027</b>

## **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 2016 г. „Софийски имоти” ЕАД е осъществило следните дейности:

- отдаване под наем недвижими имоти, собственост на дружеството или предоставени за стопанисване и управление от Столична община;
- продажби на собствени недвижими имоти, в изпълнение на решения на Столичния общински съвет;
- изготвяне на оценки на материални активи, които се извършват на основата на задание от страна на Столична община;
- изпълняване на инвестиционни проекти и програми по възлагане от Столична община.

През изминалата година активността на пазара на недвижими имоти отчита ръст, като се наблюдава плавно и умерено нарастване на цените и наемните нива.

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 2016 г. преди данъчно облагане е в размер на 10 140 хил. лв. и е с 503,5 % по-голям спрямо предходната година.

Балансовата печалба на „Софийски имоти” ЕАД е формирана вследствие реализиране на следните приходи и разходи:



В ХИЛ. ЛВ.

Показатели	2016г.			2015г.		
	Приходи	Разходи	Резултат	Приходи	Разходи	Резултат
1. От оперативна дейност	15 742	5 614	10 128	4 124	2 855	1 269
2. От финансова дейност	184	172	12	775	364	411
3. Финансов резултат			10 140			1 680
4. Разход за текущ данък			1 016			260
5. Промени в отсрочените данъци			77			13
<b>6. Балансова печалба</b>			<b>9 047</b>			<b>1 407</b>

### 1.1. Приходи

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

Показатели	2016г.		2015г.		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	в %	отн. дял в%
<b>I. Приходи от основна дейност:</b>	<b>15742</b>	<b>98.8</b>	<b>4124</b>	<b>84.2</b>	<b>11618</b>	<b>281.7</b>	<b>14.7</b>
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	2266	14.2	2339	47.7	-73	-3.1	-33.5
- приходи от наеми	2259	14.2	2331	47.6	-72	-3.1	-33.4
2. Други приходи, в т.ч.:	13476	84.6	1785	36.4	11691	655.0	48.2
- приходи от продажба на ДМА	13311	83.6	1657	33.8	11654	703.3	49.8
<b>II. Финансови приходи</b>	<b>184</b>	<b>1.2</b>	<b>775</b>	<b>15.8</b>	<b>-591</b>	<b>-76.23</b>	<b>-14.7</b>
- приходи от преоценка на инвестиционни имоти	168	1.1	745	15.2	-577	-77.5	-14.2
<b>Общо приходи</b>	<b>15926</b>	<b>100.0</b>	<b>4899</b>	<b>100.0</b>	<b>11027</b>	<b>225.1</b>	<b>0.00</b>

Приходите от продажби на „Софийски имоти“ ЕАД са реализирани изцяло на вътрешния пазар, като през 2016г. са нараснали общо 11 027 хил.лв., което е с 225,1% повече спрямо 2015г.

Анализът на приходните позиции показва, че е запазено нивото на доходите от отдаване на имоти под наем. В края на 2016 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 151 бр. действащи договори за наем (31.12.2015г.-155 бр.), от които 142 бр. за имоти, собственост на дружеството и 9 бр. за имоти, предоставени за стопанисване от Столична община. През отчетната година са прекратени 24 бр. договори за наем, като са сключени 25 бр. нови, въз основа на проведена конкурсна процедура за избор на наемател по реда на Наредбата за реда за учредяване на търговски дружества и упражняване на правата на Столична община в търговските дружества.

Приходи от наеми 2016 г.	2 259 хил.лв.	100%
• наем земи	752 хил.лв.	33%
• наем сгради	1 507 хил.лв.	67%

Значително нарастване в размер на 11 654 хил. лв. бележат приходите от продажба на недвижими имоти, които през 2016г. са със 703,3% повече спрямо предходната година. През 2016г. са реализирани 15 (петнадесет) бр. разпоредителни сделки с недвижими имоти в изпълнение на Решение №417 по Протокол № 84 от 25.06.2015 г. и Решение №479 по Протокол № 18 от 14.07.2016г. на СОС.

Приходи от продажби на ДМА 2016 г	13 311 хил.лв.	100%
• продажби земи	12 439 хил.лв.	93%
• продажби сгради	872 хил.лв.	7%

## 1.2. Разходи

Основните разходи на „Софийски имоти” ЕАД са следните:

Показатели	2016г.		2015г.		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	в %	отн. дял в%
<b>I. Разходи за оперативна дейност</b>	<b>5614</b>	<b>97.0</b>	<b>2855</b>	<b>88.7</b>	<b>2759</b>	<b>96.6</b>	<b>8,3</b>
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	565	9.8	633	19.7	-68	-10.7	-9.9
<i>а) суровини и материали</i>	150	2.6	165	5.1	-15	-9.1	-2.5
<i>б) външни услуги</i>	415	7.2	468	14.5	-53	-11.3	-7.4
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	997	17.2	895	27.8	102	11.4	-10.6
<i>а) разходи за възнаграждения</i>	836	14.4	751	23.3	85	11.3	-8.9
<i>б) разходи за осигуровки</i>	161	2.8	144	4.5	17	11.8	-1.7
3. Разходи за амортизация и обезценка	508	8.8	656	20.4	-148	-22.6	-11.6
4. Други разходи, в т.ч.:	3544	61.3	671	20.8	2873	428.2	40.4
- за данъци и такси	268	4.6	288	8.9	-20	-6.9	-4.3
- балансова стойност на продадените активи	3199	55.3	269	8.4	2930	1089.2	46.9
<b>II. Финансови разходи в т.ч.:</b>	<b>172</b>	<b>3.0</b>	<b>364</b>	<b>11.3</b>	<b>-192</b>	<b>-52.7</b>	<b>-8.3</b>
- разходи от последващи оценки на финансови активи	108	1.9	336	10.4	-228	-67.9	-8.6
<b>Общо</b>	<b>5786</b>	<b>100.0</b>	<b>3219</b>	<b>100.0</b>	<b>2567</b>	<b>79.7</b>	<b>0.0</b>

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.

Анализът показва, че по-голямата част от разходните позиции бележат намаление през 2016г. спрямо предходния период. Увеличението на общите разходи е резултат на отписването на продадени дълготрайни материални активи с балансова стойност 3199 хил. лв.

През отчетния период са реализирани I-ви и II-ри етап на проект „Парк Възраждане“, като на 13.04.2016 г. е издадено Разрешение за ползване от ДНСК. Набраните разходи в



процеса на изграждане на обекта са разпределени по отделни активи в общ размер на 5 550 хил.лв. Основен изпълнител на проекта е ДЗЗД „ПАРК ВЪЗРАЖДАНЕ“ (I-ви и II-ри етап- 4 259 хил.лв. без ДДС).

На 23.12.2016 г. с Приемо-предавателен протокол, в изпълнение на Решение № 456/14.07.2016 г. на СОС, „Софийски имоти“ ЕАД предава на Столична община, чрез ОП „Паркове и градски градини“, за управление, стопанисване и поддръжка активи, разположени върху територията на парк „Възраждане“ с обща балансова стойност 3 938 хил.лв.

За периода от 13.04.2016г. до 23.12.2016г. парк „Възраждане“ се стопанисва изцяло от „Софийски имоти“ ЕАД, което дава отражение върху разходите на дружеството в следните направления:

	2016г.	2015г.	изменение
• охрана	69 хил.лв.	17 хил.лв.	52 хил.лв.
• абонаментна поддръжка	39 хил.лв.	26 хил.лв.	13 хил.лв.
• амортизации	346 хил.лв.	237 хил.лв.	109 хил.лв.
• вода	9 хил.лв.	3 хил.лв.	6 хил.лв.

## 2. Финансово състояние

### 2.1. Структура на пасива на баланса:

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	2016 г.		2015г.		Изменение		
	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	в %	На отн. дял %
<b>А. Собствен капитал</b>	<b>68961</b>	<b>94,6</b>	<b>59850</b>	<b>91,8</b>	<b>9111</b>	<b>15,2</b>	<b>2,8</b>
I. Записан капитал	14062	19,3	14206	21,8	-144	-1,0	-2,5
II. Резерв от последващи оценки	11308	15,5	11915	18,3	-607	-5,1	-2,8
III. Резерви	16758	23,0	16614	25,5	144	0,9	-2,5
IV. Натрупана печалба от минали години	17786	24,4	15708	24,1	2078	13,2	0,3
V. Текуща печалба	9047	12,4	1407	2,2	7640	543,0	10,2
<b>Б. Отсрочени данъци</b>	<b>1909</b>	<b>2,6</b>	<b>1899</b>	<b>2,9</b>	<b>10</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,3</b>
<b>В. Задължения, в т.ч.:</b>	<b>1992</b>	<b>2,7</b>	<b>3365</b>	<b>5,2</b>	<b>-1373</b>	<b>-40,8</b>	<b>-2,4</b>
-до 1 година	566		2021		-1455	-72,0	
-над 1 година	1426		1344		82	6,1	
<b>Г. Приходи за бъдещи периоди</b>	<b>68</b>	<b>0,1</b>	<b>80</b>	<b>0,1</b>	<b>-12</b>	<b>-15,0</b>	<b>0,0</b>
<b>СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)</b>	<b>72930</b>	<b>100,0</b>	<b>65194</b>	<b>100,0</b>	<b>7736</b>	<b>11,9</b>	<b>0,00</b>

Към 31.12.2016г. собственият капитал е с висок относителен дял - 94,6%. Увеличението спрямо предходната година е в резултат на текущата печалба и намаление на задълженията.

## 2.2. Структурата на актива на баланса:

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	2016 г.		2015г.		Изменение		
	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	в %	На отн. дял %
<b>А. Нетекущи активи</b>	<b>60688</b>	<b>83,2</b>	<b>59984</b>	<b>92,0</b>	<b>704</b>	<b>1,2</b>	<b>-8,8</b>
I. Нематериални активи	4	0,0	5	0,0	-1	-20,0	0,0
II. Дълготрайни материални активи	33162	45,5	31879	48,9	1283	4,0	-3,4
III. Дългосрочни финансови активи	27522	37,7	28100	43,1	-578	-2,1	-5,4
<b>Б. Текущи активи</b>	<b>12230</b>	<b>16,8</b>	<b>5199</b>	<b>8,0</b>	<b>7031</b>	<b>135,2</b>	<b>8,8</b>
I. Материални запаси	4	0,0	11	0,0	-7	-63,6	0,0
II. Вземания	647	0,9	551	0,9	96	17,4	0,0
III. Парични средства	11579	15,9	4637	7,1	6942	149,7	8,8
<b>В. Разходи за бъдещи периоди</b>	<b>12</b>	<b>0,0</b>	<b>11</b>	<b>0,0</b>	<b>1</b>	<b>9,1</b>	<b>0</b>
<b>СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)</b>	<b>72930</b>	<b>100.0</b>	<b>65194</b>	<b>100.0</b>	<b>7736</b>	<b>11,9</b>	<b>0,00</b>

Анализът показва, че измененията в структурата на актива на баланса са несъществени. Намален е относителният дял на дълготрайните активи за сметка на паричните средства, което е резултат от реализираните разпоредителни сделки.

## 2.3. Финансови показатели

Финансовото състояние на дружеството се характеризира от следните коефициенти:

Показатели	2016 г.	2015г.	Изменение
1 Незабавна ликвидност - (вземания + финансови средства) към текущи задължения	21,61	2,57	19,04
2. Абсолютна ликвидност - финансови средства към текущи задължения	20,46	2,29	18,16
3. Коефициент на ефективност на разходите - приходи към разходи преди данъци	2.75	1.52	1,23
4. Коефициент на финансова автономност собствен капитал към привлечен капитал	17.68	11.37	6,31
5. Коефициент на задлъжнялост - привлечен капитал към собствен капитал	0.06	0.09	-0,03
6. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби - счетоводна печалба към нетен размер на приходите от продажби - в процент	447.48	71.83	375,66

Динамиката в стойността на горепосочените показатели говори за висока ефективност на дейността на дружеството през 2016г., икономически растеж и стабилно финансово състояние.



### **3. Други резултати от дейността на дружеството**

#### **3.1. Приоритетни задачи, поставени за изпълнение от Столична община**

В изпълнение на приоритетната задача, поставена от Столична община за реализиране на общински проект Парк „Възраждане“, през 2016 г. са извършени следните дейности:

- Контрол по изпълнение на Договора с ДЗЗД „ПАРК ВЪЗРАЖДАНЕ“ за изграждане на парк „Възраждане“
- Сключване на договор чл.90, ал.1, т.8 и т.9 от ЗОП за допълнителни СМР за Парк „Възраждане“ и приемане на извършените СМР по договора.
- Осъществяване на дейности по поддръжка и стопанисване на парк „Възраждане“
- Сключване на споразумение между „Софийски имоти“ ЕАД и Столична община за разпределяне управлението и поддържането на парка и находящите си на територията му обекти и съоръжения на парковата среда.
- Обявяване на процедура за възлагане на обществена поръчка за доставка и монтаж на видеонаблюдение за парк „Възраждане“.
- Изграждане на видеонаблюдение на парка.
- Инициране на процедура за одобряване на план схема за поставяне на преместваеми обекти на територията на парк „Възраждане“, „Зона Б 5-4“, район „Възраждане“, гр. София, кв. 1а, УПИ I и УПИ III“, етап I и етап II.

#### **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, Областна управа, НАГ и др. институции.

През 2016 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 93 броя производства, от които:

##### **Гражданскоправни съдебни производства:**

- 1.С вещноправен характер- 16 бр., от които:
  - приключили с влязло в сила съдебно решение- 2 бр.
  - с прекратено съдебно производство- 2 бр.
  - с висящо съдебно производство- 12 бр.
- 2.С облигационен характер- 21 бр., от които:
  - приключили с влязло в сила съдебно решение- 2 бр.
  - с висящо съдебно производство- 17 бр.
  - със спряно производство – 2 бр.
- 4.Граждански дела за установяване на престъпно обстоятелство- 1 бр., /висящо съдебно производство/.
- 5.Граждански дела с трудовоправен характер- 3 бр., /с висящо съдебно производство-1 бр./.

##### **Административноправни съдебни производства- 5 бр., от които:**

- приключили с влязло в сила съдебно решение- 2 бр.
- с висящо съдебно производство- 3 бр.

**Арбитражни дела- 2 бр. /с висящо производство-1 бр./**

**Заповедни производства – 8 бр.**

**Изпълнителни дела – 37 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, в условията на осъществяван контрол в процеса на изпълнението на поръчката.

Във връзка с поетапното създаване на кадастрални карти и кадастрални регистри на територията на всяка една от общинските администрации, са се извършвали проверки относно коректното отразяване на вярната квадратура и данните за собствеността на имотите на дружеството, както на етап изготвен проект, така и по влезли в сила кадастрални карти и кадастрални регистри. По направената база данни се предприемат последващи действия, чрез подаване на възражение до Агенция по геодезия, картография и кадастър и/или жалба до Административния съд, с искане за правилно нанасяне параметрите на собственост на дружеството.

Дружеството активно подпомага изпълнението на ГОПРП от СОАПИ за продажба на имоти, обособени части на „Софийски имоти” ЕАД, чрез събиране на документи, касаещи изготвянето на правни анализи, своевременно предаване владението на обектите, предмет на осъществена приватизационна продажба на купувачите.

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 2016 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. Интензивно провеждане на конкурси за отдаване на свободни обекти под наем;
2. По-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. Въвеждане в експлоатация на преместваеми обекти на територията на „Парк Възраждане“, след одобряване на схема от Столичния общински съвет;

Едновременно с изложените по горе цели, ръководството счита, че трябва да бъде стимулирана инвестиционната активност на дружеството. За целта се предлага и през 2017 г. да продължи :

1. С цел ликвидиране 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 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 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.

## **VI. УЧАСТИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ В ДРУГИ ДРУЖЕСТВА**

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

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

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

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

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

- Полина Василева Витанова е била член на Съвета на директорите на “София Крематориум” АД до 18.01.2016г. Не участва в управлението на други дружества, или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.



- Анастас Христов Тодоров и Добромир Личев Бориславов не участват в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

## **VII. 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 2016 година.

## **VIII. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ**

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

## **IX. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ**

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

## **X. 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:

- „ТРИОД ИНВЕСТ“ ООД – продажба на земя с балансова стойност 1 371 хил.лв.
- „БУЛСТАР СОФИЯ“ ЕООД - продажба на земя с балансова стойност 74 хил.лв.
- „ЕКОТИЕРА БИЛД“ ЕООД – продажба на земя с балансова стойност 69 хил.лв.
- „СЕВЕКС ИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД – продажба на земя с балансова стойност 163 хил.лв.
- „СОФИЯ СИТИ КЪМПАНИ“ АД – продажба на сграда с балансова стойност 2 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, 100% дъщерно дружество „Лабело” ЕООД, „Заводпроект” ЕООД /100% собственост на „Лабело” ЕООД/, асоциираните дружества и ключовия управленски персонал, посочени в раздел I.

През 2016 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
<b>1. Продажба на услуги, в т.ч.:</b>	<b>37</b>	
- Услуги по договор за наем със „Заводпроект” ЕООД	9	
- Услуги по договор за наем със Столична община	28	1
<b>2. Продажба на недвижим имот на „София Сити Къмпани” АД /асоциирано предприятие/</b>	<b>865</b>	
<b>3. 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

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 2016 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 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:



На 28.01.2015 г. е сключен договор 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. Размерът на задължението към финансови предприятия към 31.12.2016 г. е в размер на 1 584 хил.лв., от които 158 хил. лв. подлежат на връщане през следващия отчетен период. 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 2016 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.

В публикувания предварителен финансов отчет посоченият нетен финансов резултат е 9028 хил. лв. Разликите произтичат основно от неотразени данъчни ефекти.

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 2016 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 рискове:

Информацията е представена в т.1. на раздел XI от настоящия доклад.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година:

Няма промяна в членовете на Съвета на директорите през годината.

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 включват следните разходи:

№	Разходи	2016г.	2015г.
1	Възнаграждения по договори за управление	127	113
2	Разходи за социални осигуровки	20	19
	<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>147</b>	<b>132</b>

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.

## **XI. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

### **1. Основни характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане**

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 - директори, 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 транзакции, 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.



**2. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане.**

2.1. Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО – едноличен собственик на капитала на “Софийски имоти” ЕАД е Столична община.

2.2. Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права – няма такива.

2.3. Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа – няма такива.

2.4. Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор - измененията на устава на дружеството и промени в състава на Съвета на директорите се извършват с Решение на Столичен общински съвет /СОС/.

2.5. Правомощията на членовете на Съвета на директорите, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции – членовете на съвета нямат такива правомощия.

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 31.12.2016 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: 15.03.2017 г.

АНАСТАС ТОДОРОВ  
Изпълнителен директор  
„Софийски имоти” ЕАД

