

# **„Имоти-С" АД**

## **Годишен доклад за дейността за периода, приключващ на 31 декември 2019 г.**

**21 Август 2020 г.**

**I. Преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и неговото състояние, описание на основните рискове, пред които е изправено**

**1. Развитие**

"Имоти-С" АД е акционерно дружество, регистрирано в Република България по фирмено дело 387 от 2002г. от Окръжен съд Габрово с ЕИК 825256773 Дейността на Дружеството не е обвързана със срок или друго прекратително условие. През 2016г. бе осъществено преструктуриране в рамките на групата на "Северкооп-Гъмза Холдинг" АД, а именно вливането на "Блатца" АД и "Перун" АД с основна дейност операции с недвижими имоти в "Имоти-С" АД.

Основният предмет на дейност на Дружеството е Покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, вътрешно търговска и външнотърговска дейност, търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, производство на бичени дървени материали, амбалажи и опаковки, изделия от дървесина, както и всяка друга търговска дейност, незабранена от законодателството на Република България. Седалището и адреса на "Имоти-С" АД е гр. София, бул. „Симеоновско шосе“ 85з. Д

"Имоти-С" АД е с едностепенна система на управление. Органът за управление на Дружеството е Съвет на директорите, съвет се състои от:

- Десислава Будьонова Чакърова
- Северкооп – Гъмза Холдинг АД
- Явор Венциславов Ангелов

Мандата с който е избран съвета на директорите е 5(пет) календарни години. Дружеството се представлява от Явор Венциславов Ангелов (изпълнителен директор)

Годишният финансов отчет на "Имоти-С" АД е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС).

**2. Резултати и анализ на дейността**  
**Систематизирана финансова информация**

**АКТИВИ**

**Нетекущи активи**

Нетекущите активи на Дружеството към 31.12.2019 г. са в размер на 12 975 хил. лв.

Структурата на нетекущите активи е следната:

*Инвестиции в дъщерни предприятия – 2 024 хил. лв.*

*Инвестиционни имоти – 10 895 хил. лв.*

*Актив по отсрочен данък – 56 хил. лв.*

## **Годишен доклад за дейността на „ИМОТИ-С“ АД през 2019 година**

### **Текущи активи**

Текущите активи на Дружеството към 31.12.2019 г. са в размер на 1 284 хил. лв.

Структурата на текущите активи е следната:

*Материали – 31 хил. лв.*

*Търговски и други вземания – 932 хил. лв.*

*Вземания от свързани предприятия – 2 хил. лв.*

*Пари и парични еквиваленти - 319 хил. лв.*

**Общо активи – 14 259 хил. лв.**

### **СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

Собствения капитал на Дружеството към 31.12.2019 г. е в размер на 6 213 хил. лв.

Структурата на собствения капитал е следната:

*Акционерен капитал – 7 194 хил. лв.*

*Резерви – (640) хил. лв.*

*Натрупана печалба – (341) хил. лв.*

„Имоти С“ АД приключва финансовата 2019 г. с печалба в размер на 491 хил. лв.

### **3. Рискове пред които е изправено дружеството**

Основните рискове, пред които е изправено Дружеството са:

- **Кредитен риск**- Дружеството е слабо изложено на кредитен риск. Основните финансови активи на дружеството са пари в банкови сметки;

- **Ликвиден риск** - Дружеството не е изложено на ликвиден риск, който се изразява в невъзможността да посрещне безусловно всички свои задължения. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност за финансиране на стопанската си дейност.

- **Валутен риск** - Дружеството не е изложено на валутен риск, всички и негови операции, сделки и банкови депозити са български лева.

- **Оперативен риск**- основният риск, пред който е изправено Дружеството са проблемите в дейността на наемателите му, а именно рецесия в икономиката и цялостно намаляване на икономическата активност и доходите на населението, в резултат на което Дружеството няма да е в състояние да получава възнагражденията по договорите за наеми за собствените недвижими имоти отдавани под наем.

**II. Важни и събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният Финансов отчет**

Основният процес, който „Имоти-С“ АД проследява след датата на съставяне на отчета, е развитието на световната и местна икономика в следствие на обявената от Световната Здравна Организация пандемия от COVID-19. Пандемията бе обявена в началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19). В резултат на това, в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли.

В България наложените противоепидемиологични мерки, доведоха до дезорганизация в почти всички сектори на икономическия живот в страната, включително в сферата на оперирането с финансови инструменти и недвижимите имоти. Основната дейност на „Имоти-С“ АД не беше пряко засегната и възпрепятствана от въведените противоепидемични мерки с решения и заповеди на отговорните държавни институции. Ефектът върху Дружеството се изразяваше в забавяне на активността на извършване на сделки с на пазарите с недвижими имоти, породена от липса на активни участници на пазарите.

Към днешна дата все още са налице сериозни ограничения при прогнозирането на ефекта от пандемията върху дейността на групата на „Имоти-С“ АД, поради което ръководството не е в състояние надеждно да оцени количествено влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. След края на финансовата година не са настъпили други важни събития, които да променят или влияят на финансовите показатели и резултати за 2019 г.

**III. Бъдещо развитие на Дружеството**

През 2020 г. „Имоти-С“ АД ще продължи да осъществява дейност си по управление на недвижими имоти, като инвестира в нови проекти и свързани с тях операции. При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността, освен емитираните акции и облигации, Дружеството може да увеличава парични потоци и чрез договарянето на банкови заеми. Изборът на допълнително финансиране за Дружеството ще зависи от конюнктурата на капиталовия пазар

**IV. Действия в областта на научно-изследователската и развойната дейност**

През периода не е извършвана научно-изследователска и развойна дейност.

**V. Информация, изисквана по реда на чл. 187д от търговския закон**

"Имоти - С" АД не притежава собствени акции и през 2019 г. не е извършвало придобиване и прехвърляне на собствени акции.

***Съвет на директорите:***

Дружеството е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите, в състав към 31.12.2019 г. са "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД, Явор Ангелов и Десислава Чакърлова.

## ***Годишен доклад за дейността на „ИМОТИ-С“ АД през 2019 година***

Възнагражденията на Съвета директорите получени общо през 2019 г. са брутно 7 хил. лв. "Северкооп-Гъмза Холдинг" АД - е член на Съвета на директорите - притежава 6 886 139 броя акции на Дружеството и през 2019 г. не са придобивани акции на Дружеството. "Северкооп- Гъмза Холдинг" АД към 31.12.2019 г. участва в Съвета на директорите на "Устрем Холдинг" АД, гр. София.

Явор Ангелов - член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на "Имоти - С" АД не притежава акции на Дружеството и през 2019 г. не е придобивала или прехвърляла акции на Дружеството.

Десислава Чакърова - член на Съвета на директорите на "Имоти - С" АД не притежава акции на Дружеството и през 2019 г. не е придобивала или прехвърляла акции на Дружеството.

В действащия устав на Дружеството няма ограничения относно придобиването на акции на

Дружеството от членовете на Съвета на директорите.

През 2019 г. няма сключени договори с "Имоти - С" АД от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

### **VI. Наличие на клонове на Дружеството**

Дружеството няма клонове.

### **VII. Използвани от Дружеството финансови инструменти**

#### ***Финансови активи***

Дружеството класифицира своите финансови активи в няколко категории вземания. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на Дружеството към датата на първоначалното им признаване в Баланса. Обичайно Дружеството признава в Баланса финансовите активи на датата на търгуване датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи. Финансовите активи се отписват от Баланса на Дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и Дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако Дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава този актива в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

#### ***Кредити и вземания***

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установим плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в Баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на Дружеството, а останалите като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставен и заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица,

**Годишен доклад за дейността на „ИМОТИ-С“ АД през 2019 година**

парични средства и парични еквиваленти. Лихвеният доход по кредитите и вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 12 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия.

**Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал**

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансовите пасиви включват задължения към доставчици и други контрагенти. Те се признават в Баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията.

**Финансовият отчет е одобрен от Съвета на директорите на 21 Август 2020г.**

Изпълнителен директор \_\_\_\_\_

/ Явор Ангелов

