

„Имоти-С“ АД

**Годишен доклад за дейността
за периода, приключващ на
31 декември 2021 г.**

20 Април 2022г.

Годишен доклад за дейността на „ИМОТИ-С“ АД

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

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 всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), които се състоят от стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разясненията на МСФО (КРМСФО),

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

АКТИВИ

Нетекущи активи

Нетекущите активи на Дружеството към 31.12.2021 г. са в размер на 12 538 хил. лв.

Структурата на нетекущите активи е следната:

Инвестиции в дъщерни предприятия – 2 029хил. лв.

Инвестиционни имоти – 10 492хил. лв.

Актив по отсрочен данък – 17 хил. лв.

Текущи активи

Текущите активи на Дружеството към 31.12.2021 г. са в размер на 1 667 хил. лв.

Структурата на текущите активи е следната:

Материали – 65 хил. лв

Търговски и други вземания – 863 хил. лв.

Вземания от свързани предприятия – 161 хил. лв.

Пари и парични еквиваленти - 91 хил. лв.

Вземания по предоставени аванси- 3 хил. лв.

Общо активи – 14 205 хил. лв.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Собствения капитал на Дружеството към 31.12.2021 г. е в размер на 6 555 хил. лв.

Структурата на собствения капитал е следната:

Акционерен капитал – 7 194 хил. лв.

Резерви – (-640) хил. лв.

Натрупана печалба –1 хил. лв.

„Имоти С“ АД приключва финансовата 2021 г. с Печалба в размер на 167 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. Към 31.12.2017 г. дружеството е прекратило оперативната си дейност по отдаване под наем на недвижими имоти и не влияе от оперативен риск.

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

Годишен доклад за дейността на „ИМОТИ-С“ АД

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 появили 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 2021 г.

III. Бъдещо развитие на дружеството

През 2022 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 научноизследователската и развойната дейност

През периода не е извършвана научноизследователска и развойна дейност.

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

"Имоти - С" АД не притежава собствени акции и през 2021г. 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 31.12.2021 г. са "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД, Явор Ангелов и Десислава Чакърова.

Възнагражденията от Съвета директорите получени общо през 2020г. са нетно 35 хил. лв.

"Северкооп-Гъмза Холдинг" АД - е член на Съвета на директорите - притежава 6 886 1 39 броя акции на дружеството и през 2021г. не са придобивани акции на дружеството. "Северкооп- Гъмза Холдинг" АД към 31.12.2021 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 2021 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 2021 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 2021 г. няма сключени договори с "Имоти - С" АД от членовете на Съвета на директорите

Годишен доклад за дейността на „ИМОТИ-С“ АД

или свързани с тях лица, който 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

Дружеството не използва 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, 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.

Финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на 20 Април 2022 г.

Изпълнителен директор _____

/ Явор Ангелов /

