

„СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

31 ДЕКЕМВРИ 2021

Съдържание

1. Отчет за финансовото състояние	2 стр.
2. Отчет за печалбата или загубата и др. всеобхватен доход	3 стр.
3. Отчет за промените в собствения капитал	4 стр.
4. Отчет за паричните потоци	5 стр.
5. Пояснителни бележки към годишен финансов отчет	6 - 29 стр.
6. Доклад за дейността на „СЛС Имоти“ АД СИЦ	30 – 59 стр.
7. Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията	60 – 66 стр.
8. Декларация за корпоративно управление	67 – 70 стр.
9. Декларация по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК	71 стр.
10. Доклад на независимия одитор	
11. Декларация по чл. 100н, ал.4, т.3 от ЗППЦК	

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

На „СЛС Имоти“ АД СИЦ

към 31.12.2021 г.

		ХИЛ.ЛВ.	
Съдържание	Пояснение	2021 г.	2020 г.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	149	151
		149	151
Текущи активи			
Парични средства	6	2	9
Търговски и други вземания	7	8	1
		10	10
ОБЩО АКТИВИ		159	161
Собствен капитал			
Акционерен капитал		2 000	2 000
Премии от емисии		148	148
Неразпределени печалби/непокрити загуби		(1 988)	(1 977)
Печалба/загуба за годината		(10)	(11)
Общо собствен капитал	8	150	160
Нетекущи пасиви		-	-
Текущи пасиви	10	9	1
Общо пасиви		9	1
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		159	161

Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2021 г. е одобрен за издаване на 24 март 2022 г.

Пояснителни бележки от страница 6 до страница 29 са неразделна част от финансовия отчет.

VESELINA
GEORGIEVA
MIHAYLOVA

Digitally signed by
VESELINA GEORGIEVA
MIHAYLOVA
Date: 2022.03.24
10:49:57 +02'00'

Съставител:
Веселина Георгиева Михайлова

Digitally signed by ILIYAN Zafirov
Dinev
Date: 2022.03.24 11:07:14 +02'00'

Изп.директор:
Илиян Зафиров Динев

Заверил: Магдалена Цветкова
Регистриран одитор - №0659

MAGDALENA
A
NIKOLOVA
TSVETKOVA

Digitally signed
by MAGDALENA
NIKOLOVA
TSVETKOVA
Date: 2022.03.24
13:33:16 +02'00'

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
На „СЛС Имоти“ АД СИЦ
към 31.12.2021 г.

Съдържание	Пояснение	ХИЛ.ЛВ.	
		2021 г.	2020 г.
Приходи от наем на инвестиционни имоти	11	12	6
Финансови приходи	12	-	1
ОБЩО ПРИХОДИ		12	7
Разходи за външни услуги	13	(14)	(12)
Разходи за персонала	14	(3)	(3)
Други разходи	15	(3)	(2)
Финансови разходи	16	(2)	(1)
ОБЩО РАЗХОДИ		(22)	(18)
Печалба/загуба за периода		(10)	(11)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(10)	(11)
Нетна печалба на акция		(0.004)	(0.006)

Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2021 г. е одобрен за издаване на 24 март 2022 г.
 Пояснителни бележки от страница 6 до страница 29 са неразделна част от финансовия отчет.

VESELINA
GEORGIEVA
MIHAYLOVA

Digitally signed by
 VESELINA
 GEORGIEVA
 MIHAYLOVA
 Date: 2022.03.24
 10:51:03 +02'00'

Съставил:
 Веселина Георгиева Михайлова

Digitally signed by ILIYAN
 Zafirov Dinev
 Date: 2022.03.24 11:07:56
 +02'00'

Изп. директор:
 Илиян Зафиров Динев

Заверил: Магдалена Цветкова
 Регистриран одитор - №0659

MAGDALENA
 A
 NIKOLOVA
 TSVETKOVA

Digitally signed
 by MAGDALENA
 NIKOLOVA
 TSVETKOVA
 Date: 2022.03.24
 13:35:33 +02'00'

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
На „СЛС Имоти“ АД СИЦ
към 31.12.2021 г.

ХИЛ.ЛВ.

	<i>Акционерен капитал</i>	<i>Премии от емисии</i>	<i>Финансов резултат</i>	<i>Общо</i>
Остатък към 01.01.2021 г.	2 000	148	(1 988)	160
Загуба за периода	-	-	(10)	(10)
Друг всеобхватен доход за периода	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за година	-	-	(10)	(10)
Остатък към 31.12.2021 г.	2 000	148	(1 998)	150

	<i>Акционерен капитал</i>	<i>Премии от емисии</i>	<i>Финансов резултат</i>	<i>Общо</i>
Остатък към 01.01.2020 г.	2 000	148	(1 977)	171
Загуба за периода	-	-	(11)	(11)
Друг всеобхватен доход за периода	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за година	-	-	(11)	(11)
Остатък към 31.12.2020 г.	2 000	148	(1 988)	160

Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2021 г. е одобрен за издаване на 24 март 2022 г.

Пояснителни бележки от страница 6 до страница 29 са неразделна част от финансовия отчет.

VESELINA
GEORGIEVA
MIHAYLOVA
 Digitally signed by
 VESELINA
 GEORGIEVA
 MIHAYLOVA
 Date: 2022.03.24
 10:51:25 +02'00'

Digitally signed by ILIYAN Zafirov
 Dinev
 Date: 2022.03.24 11:08:33 +02'00'

Съставил:
 Веселина Георгиева Михайлова

Изп. директор:
 Илиян Зафиров Динев

Заверил: Магдалена Цветкова
 Регистриран одитор - №0659

MAGDALENA
A NIKOLOVA
TSVETKOVA
 Digitally signed by
 MAGDALENA
 NIKOLOVA
 TSVETKOVA
 Date: 2022.03.24
 13:38:03 +02'00'

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
На „СЛС Имоти“ АД СИЦ
към 31.12.2021 г.

	ХИЛ.ЛВ.	
	2021 г.	2020 г.
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания на доставчици	(16)	(14)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(3)	(3)
Платен/възстановен данък върху добавената стойност	(1)	-
Други постъпления / плащания от оперативна дейност	(1)	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(21)	(18)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	-	-
Постъпления от инвестиционна дейност	14	7
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	14	7
Парични потоци от финансова дейност		
Други парични потоци от финансова дейност	-	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	(1)
Нетен паричен поток	(7)	(12)
Парични средства в началото на периода	9	21
Ефект от прилагане на МСФО 9	-	-
Парични средства в края на периода	2	9

Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2021 г. е одобрен за издаване на 24 март 2022 г.

Пояснителни бележки от страница 6 до страница 29 са неразделна част от финансовия отчет.

VESELINA
GEORGIEVA
MIHAYLOVA

Digitally signed by
VESELINA
GEORGIEVA
MIHAYLOVA
Date: 2022.03.24
10:51:42 +02'00'

Съставил:
Веселина Георгиева Михайлова

Digitally signed by ILIYAN
Zafirov Dinev
Date: 2022.03.24 11:09:06
+02'00'

Изп. директор:
Илиян Зафиров Динев

Заверил: Магдалена Цветкова
Регистриран одитор - №0659

MAGDALENA
A NIKOLOVA
TSVETKOVA

Digitally signed by
MAGDALENA
NIKOLOVA
TSVETKOVA
Date: 2022.03.24
13:40:25 +02'00'

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ
към 31.12.2021 г.**

1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел регистрирано в България със седалище и адрес на управление: гр. София, бул.Христофор Колумб № 43, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175341828. С решение № 1329 - ДСИЦ от 31 октомври 2007 г. на Комисията за финансов надзор е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.

Към 31.12.2021 г. регистрираният капитал на дружеството е 2 000 хил. лева, разпределен в 2 000 хил.броя (поименни) акции с номинална стойност 1 лв. На 01.02.2022 г. е вписано увеличение на капитала на дружеството от 2 000 хил.лв. на 2 500 хил.лв. чрез издаване на нови 500 хил.лв. броя акции от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на дружеството, а именно: безналични, поименни, непривилегировани, с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите на дружеството, с право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Номиналната стойност на всяка една акция е 1 (един) лев. Емисионната стойност на всяка една акция е 5 (пет) лева.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Дружеството, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН).

Основната дейност на дружеството е свързана с набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите. На 30.06.2021 г. Общото събрание на акционерите преизбира за нов пет годишен мандат членовете на съвета на директорите в следния състав:

1. Илиян Зафиров Динев – изпълнителен член на Съвета на директорите;
2. Ваньо Стоянов Иванов – изпълнителен член на Съвета на директорите;
3. Елена Николаева Андонова-Костова – член на Съвета на директорите;

„СЛС Имоти“ АДСИЦ възлага на „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД следните дейности пряко свързани с осъществяване на дейността му в съответствие с ЗДСИЦДС:

- ✓ изготвяне на предложения, включително ценови, за покупка и продажба на недвижими имоти (зеделски земи, гори и други имоти) и / или вещни права върху недвижими имоти от АДСИЦ в съответствие с инвестиционните му цели;
- ✓ подготовка на сделки за покупка или продажба на недвижими имоти или вещни права върху тях;
- ✓ водене на преговори с потенциални продавачи или купувачи на недвижими имоти от името на АДСИЦ;

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

- ✓ проучване на статута на набелязаните за покупка недвижими имоти или вещни права, липсата или наличието на тежести или правни ограничения, идентификация на собствениците им;
- ✓ събиране на необходимите документи с цел сключване на прехвърлителна сделка при покупка или продажба;
- ✓ извършване на подготвителни работи за сключване на договори за отдаване под аренда или наем на недвижими имоти, контрол върху изпълнението на тези договори, събиране на дължимите по тях възнаграждения, прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение, включително дейността по принудително събиране на вземания, произтичащи от тези договори;
- ✓ управление и поддържане на недвижими имоти, собственост на АДСИЦ, които не са отдадени за ползване;
- ✓ подготвя възлагането на първоначалната и последващата оценка на недвижимите имоти от името и за сметка на АДСИЦ и да съдейства на оценителите при извършването ѝ;
- ✓ извършва постоянно наблюдение и анализ на пазара на земеделски и други земи;
- ✓ подготвя необходимите документи и материали във връзка с емитирането на ценни книжа или за сключването на договор за заем с банка;
- ✓ управлява рекламната и маркетинговата дейност на АДСИЦ;
- ✓ осигурява организационни, технически и материални условия за работа на Съвета на директорите;
- ✓ да управлява дейността по администриране на акциите на АДСИЦ;

Между дружествата има сключен Договор за възлагане на дейност на трето лице (съгласно чл.27 от ЗДСИЦДС) от 16.01.2015 г.

За отчетния период лицата, натоварени с общо управление в „СЛС Имоти“ АДСИЦ и упражняващи надзор над процеса на финансово отчитане са представени от Одитния комитет в състав:

1. Ива Христова Гарванска Софийска – Председател и независим член
2. Милена Димитрова Рашкова-Любенова – член
3. Ваньо Стоянов Иванов – член

Средносписъчният брой на служителите в „СЛС Имоти“ АДСИЦ към 31.12.2021 г. е 2 лица, в т.ч. 1 жена.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т.8 от Допълнителните разпоредби“.

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена с изключение на инвестиционните имоти, които се оценяват по справедлива стойност.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

Финансовият отчет е съставен в български лева и всички показатели са закръглени до най – близките хиляда български лева (хил.лв.), освен ако не е упоменато друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към 31.12.2021 година собствения капитал на дружеството е в размер на 150 хил.лв. (към 31.12.2020 г.: 160 хил.лв.). За 2021 година финансовият резултат е загуба в размер на 10 хил.лв. (2020 г. загуба в размер на 11 хил.лв.). Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦЗС), собственият капитал на дружество със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил.лв.

Във връзка с намалената стойност на собствения капитал на „СЛС Имоти“ АД СИЦ под законово установения размер, в края на 2019 г. срещу дружеството е образувана преписка от Софийска градска прокуратура по сигнал на Комисията за финансов надзор.

През месец април 2020 г. от Софийска градска прокуратура е входирана молба до Софийски градски съд с искане за постановяване на решение, с което да се прекрати „СЛС Имоти“ АД СИЦ, на основание чл.252, ал.1, т.5, вр.т.4 от ТЗ и да се открие производство по ликвидация. Образувано е дело, което към датата на изготвяне на този финансов отчет е на етап приключило първоинстанционно съдебно производство и очакване постановяването на съдебно решение.

Ръководството на дружеството е предприело мерки за преодоляване на декапитализацията, посредством публично предлагане на 500 000 (петстотин хиляди) нови, обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас.

На 10.03.2021 г. е проведено Извънредното общо събрание на акционерите и е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството от 2 000 000 (два милиона) лева на 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) лева чрез издаване на нова емисия акции при условията на публично предлагане по реда на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Новата емисия се състои от 500 000 (петстотин хиляди) броя акции от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на дружеството, а именно: безналични, поименни, непривилегировани, с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите на дружеството, с право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Номиналната стойност на всяка една акция е 1 (един) лев. Емисионната стойност на всяка една акция е 5 (пет) лева.

Към датата на съставяне на настоящия отчет „СЛС Имоти“ АД СИЦ е получило одобрение от Комисията за финансов надзор на проспект за първично публично предлагане на емисия в размер до 500 000 (Петстотин хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 5 (пет) лева всяка една, с ISIN код BG1100065074, които ще бъдат издадени в резултат на увеличаване на капитала. Публичното предлагане е приключило успешно, всички предлагани акции са записани и заплатени изцяло преди крайния срок на подписката. Промяната в капитала на дружеството е отразена в Устава на Дружеството и е вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 01.02.2022 г.. Емисията от увеличението на капитала е регистрирана в „Централен депозитар“ АД, „Българска Фондова Борса“ АД и Комисия за финансов надзор.

3. ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНИТЕ ПОЛИТИКИ

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2021 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила тази година и са както следва:

✓ Изменения на МСФО 16 Лизинг: Намаления на наемите, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., приет от ЕС.

Изменението от май 2020 г., което предоставяше на лизингополучателите освобождаване от необходимостта да третират свързаната с Covid-19 отстъпка в наема като модификация на лизинговия договор, вече ще може да се прилага до 30 юни 2022 г. Измененията в свързаните с Covid-19 намаления на наемите след 30 юни 2021 г. имат за цел:

- да позволят на лизингополучателите да прилагат практически целесъобразната мярка за намаленията в наемите, свързани с Covid-19 и по-специално плащанията, първоначално дължими на или преди 30 юни 2021 г.

- да изисква от лизингополучателите, прилагащ изменението да го направят за годишни финансови периоди започващи на или след 1 април 2021 г.

- лизингополучателите, прилагащи изменението, да го направят ретроспективно, признавайки кумулативния ефект от първоначалното прилагане на изменението като корекция на началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, ако е приложимо) в началото на годишния отчетен период, в който лизингополучателите за първи път прилагат изменението

- да посочат, че през отчетния период, в който лизингополучателите за първи път прилагат изменението, от тях не се изисква да оповестяват информацията, изисквана от параграф 28(e) от МСС 8.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат на по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу:

Изменения в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС;

✓ МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – изменение на стандарта по отношение на „Приходи преди привеждането на актива в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация“. Забранява се приспадането от стойността на даден имот, машини и съоръжения на всякакви приходи от продажба на произведена продукция, преди привеждането на този актив в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятията признават приходите от продажбата на продукцията и разходите за производството ѝ в печалбата или загубата.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

✓ МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи – изменението касае промени в обременяващите договори. Разходите за изпълнение на договор се прецизират, като се уточнява, че „разходите за изпълнение на договор“ включват „разходите, които са пряко свързани с договора“. Разходите, които са пряко свързани с договор, могат да бъдат или допълнителни разходи за изпълнението на този договор, или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договорите.

Годишни подобрения цикъл 2018-2020 в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС;

✓ МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане - Изменението позволява на дъщерно дружество, което прилага параграф Г16 (а) от МСФО 1, да оценява кумулативни разлики при прилагане за пръв път на МСФО, като използва стойностите, отчетени в консолидираните отчети от неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка;

✓ МСФО 9 Финансови инструменти - Изменението изяснява кои такси включва предприятието, когато прилага теста „10%“ в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценка дали да отпише финансов пасив. Предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието-кредитополучател, и заемотателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемотателя, от името на другия;

✓ МСФО 16 Лизинг - Изменението на МСФО 16 премахва от илюстративните примери този пример за възстановяването от лизингодателя на подобрения на наети активи, за да се елиминира всяко потенциално объркване относно третирането на стимулите за лизинг, които могат да възникнат поради начина, по който стимулите за лизинг са илюстрирани в този пример;

Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС

Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в отчета за финансовото състояние - не и размера или момента на признаване на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията целят да изяснят следното:

✓ класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период и да се приведе в съответствие формулировката на текстовете във всички засегнати параграфи, за да се изясни „правото“ на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца и изрично посочва, че само наличните права „в края на отчетния период“ трябва да влияят върху класификацията на пасива;

✓ класификацията не се влияе от очакванията на дружеството дали ще упражни правото си да отсрочи уреждането на пасива; и

✓ уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.

Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети и МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводните политики в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС

От предприятията се изисква да оповестяват съществената информация свързана със счетоводната политика, вместо основните счетоводни политики. Измененията поясняват, че информацията за счетоводната политика е съществена, ако потребителите на финансовите отчети на предприятието се нуждаят от нея, за да разберат друга съществена информация във финансовите отчети и ако предприятието разкрива несъществена информация за счетоводната политика, тази информация не трябва да преобладава над съществената информация за счетоводната политика.

Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС

Измененията въвеждат определението за счетоводни приблизителни оценки и включват други изменения към МСС 8, които помагат на дружествата да разграничават промените в счетоводните приблизителни оценки от промените в счетоводните политики. Измененията ще помогнат на дружествата да подобрят качеството на оповестяванията на счетоводната политика, така че информацията да бъде по-полезна за инвеститорите и другите основни потребители на финансовите отчети.

Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви, произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС

Предприятията трябва да прилагат измененията в стандарта за транзакциите, които възникват на или след началото на най-скорошния представен сравнителен период. Също така признава в началото на най-скорошния представен сравнителен период, отсрочени данъци за всички временни разлики свързани с лизингови договори и задължения за извеждане от експлоатация и признава кумулативния ефект от първоначалното прилагане на измененията като корекция на началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, ако е приложимо) на съответната дата.

4. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Сделки в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Фиксинг на някои валути към българския лев за 31.12.2021 г. е:

1 EUR	1.95583 лв.
1 USD	1.72685 лв.

Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са земя и/или сгради, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличение стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Последващите разходи, свързани с инвестиционен имот, който вече е признат се включват в неговата балансова стойност, когато е вероятно, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, свързани с актива и когато цената на придобиване на актива може да бъде надеждно оценена.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към отчетната дата. Справедливата стойност се определя от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в печалбата или загубата за отчетния период, в който възникват.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

Имоти, машини и съоръжения и активи с право на ползване

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на лизингови договори, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

автомобили	4 години
компютри	2 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

Нематериални Активи

Нематериалните активи се представят във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. В дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните активи, като се използва полезния живот на актива, както следва:

- * права върху интелектуална собственост – за срока на договора или разрешението;
- * права върху индустриална собственост – за срока на договора или разрешението;
- * програмни продукти – 2 години или срок на договора;
- * продукти от развойна дейност – до 5 години;
- * интернет-сайтове – за срока на договора.

Избраният праг на същественост в дружеството е 700.00 лева.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Нематериалните активи се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат към датата на прехвърляне на контрола към получателя на актива. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “нематериалните активи” се определят чрез сравняването на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право (приходите от продажбата) и балансовата стойност на актива към датата на която получателят получава контрол върху него.

Лизинг

На датата на влизане на договора в сила Дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. А именно, дали договорът прехвърля правото да се контролира използването на идентифицирания актив за определен период от време.

Дружеството като лизингодател

Лизингови договори, при които дружеството не прехвърля в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, се класифицират като оперативни лизинги. Възникващите приходи от наеми се отчитат на линейна база за срока на лизинговия договор и се включват в приходите в отчета за всеобхватния доход поради оперативния си характер.

При продажба на имоти при условията на финансов лизинг настоящата стойност на плащанията по лизинга се признава като вземане по финансов лизинг. Разликата между брутната и настоящата стойност на вземането се третира като

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

финансов приход за бъдещ период, но не се признава като пасив в отчета за финансовото състояние. Финансовият приход от лизинг се признава за периода на лизинга, използвайки метода на ефективния лихвен процент, така че да се получи постоянен лихвен доход в процентно изражение върху остатъчната главница.

Печалбата от продажбата на имотите при условията на финансов лизинг се признава в печалби и загуби за съответния период.

Приходи по договори с клиенти

Основната дейност на дружеството е свързана с набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Във всички случаи общата цена на сделката за даден договор се разпределя между различните задължения за изпълнение въз основа на относителните самостоятелни продажни цени на отделните продукти и услуги. Цената на сделката по договора изключва всички суми, събрани от името и за сметка на трети страни.

Приходите от наеми в резултат на оперативен лизинг на имоти се признават на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив.

Оперативни разходи

Разходите се начисляват текущо и оповестяват в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, обхващайки целия период.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

Сделки със свързани лица

Свързани лица съгласно МСС 24, се считат лицата при които едната от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения.

Данъци

Съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане, Дружеставата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация не се облагат с корпоративен данък.

В резултат на това, Дружеството не дължи и не е начислявало в настоящия финансов отчет текущ и отсрочен данък върху печалбата за периода.

Задължение за дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат (счетоводна печалба) за годината, коригиран с ефекта от последващи оценки на инвестиционните имоти и с ефекта от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината. Определеният съгласно изискванията на ЗДСИЦДС минимален размер на задължението за дивиденди за текущия отчетен период се отчита в намаление на неразпределената печалба в текущия период, а разликата между финалният одобрен от акционерите дивидент и минимално изискуемият такъв се отчита в следващия отчетен период след решение на Общото събрание на акционерите в намаление на неразпределената печалба.

Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната финансова година.

През отчетния период, дружеството отчита загуба, в резултат на което, не са разпределяни дивиденди.

Нетна печалба на акция

Нетната печалба на акция се изчислява като се раздели нетната печалба за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции на средно-претегления брой на държаните акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на ново издадените такива през периода, умножен по средно – времеви фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

Финансови инструменти

Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

Финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- * дългови инструменти по амортизирана стойност;
- * финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;

Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Моделът на очакваните кредитни загуби за текущия и предходен отчетен период има ефект върху наличните парични средства на Дружеството.

Дружеството прилага следната политика за обезценка:

Парични средства по банкови сметки

* разплащателни сметки

Кредитен рейтинг	Очаквани кредитни загуби (ECL) в следващите 12 месеца
BB+ и по-високо	0.26%
от B+ до BB+	1.04%
от CCC+ до B+	3.82%

Забележка: В случай, че насрещната страна няма установен рейтинг, както и в случай на отсъствие на стойности на количествените и качествените показатели, Дружеството ги класифицира в трета категория (от CCC+ до B-)

Търговски и други вземания

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок.

Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

Времева структура на вземанията	Очаквани кредитни загуби (ECL) не по-малко от:
от 0 до 120 дни просрочие	2.92%
от 120 до 150 дни просрочие	10.00%
от 150 до 365 дни просрочие (DPD)	15.00%
от 1 година до 2 години	30.00%
от 2 години до 3 години	60.00%
от 3 години до 4 години	80.00%
Над 4 години	100.00%

Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Съгласно Устава на дружеството всички инвестиционните имоти на „СЛС Имоти“ АД СИЦ се намират на територията на Република България. Същите са оценени към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г. от независим оценител, който притежава съответната професионална квалификация и има актуални наблюдения върху местонахождението на оценения инвестиционен имот.

Инвестиционни имоти към 31.12.2021 г.

Имоти	Площ /кв.м./		Балансова ст-ст в хил.лева	Балансова ст-ст в хил.лева
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
гр. София, район Искър, м-ст Крайното - ПИ	136	136	149	151
Общо:			149	151

Оценката на независимия оценител към 31 декември 2021 г. е базирана на комбиниран подход с 50% тежест на метода на пазарните аналози (сравнителен метод) и 50% тежест на метод на капитализиране на дохода (приходен метод).

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

При използване метода на пазарните аналози стойността на оценяваните имоти се определя чрез сравняване на основните им характеристики със същите или подобни характеристики на други сходни имоти, за чиито офертни или продажни цени има информация.

Резултатът от оценка на оценяваните имоти по метода на капитализиране на бъдещи приходи /метод на пряката капитализация/, представлява пазарната стойност, която се получава на базата на оценката на очакваната бъдеща доходност от обекта. Като индикатор на дохода на недвижимия имот е приет хипотетичния доход от отдаването на площта като външни паркоместа под наем. Използваните средни нива на доход при оценката са 6,62 евро на кв.м. и лихвен процент (норма на капитализация) на имота 7,30%.

Промените в справедливите стойности на инвестиционните имоти се признават в отчета за печалбите и загубите и другия всеобхватен доход като печалби и загуби за годината.

6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	2021 г.	2020 г.
Парични средства в каса	-	1
- в лева	-	1
Парични средства по разплащателни сметки	2	8
- в лева	2	8
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	-
Общо:	2	9

Не са налице блокирани парични средства.

7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	2021 г.	2020 г.
Вземания от клиенти и доставчици	1	-
Други вземания	7	1
Общо:	8	1

8. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

Регистрираният капитал на Дружеството се състои 2 000 000 броя напълно платени обикновени поименни безналични акции с номинална стойност в размер на 1 лев за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и дават право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2021 г.	2020 г.
Основен акционерен капитал	2 000	2 000
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	148	148
Неразпределена печалба	223	223
Непокрита загуба от минали години	(2 211)	(2 200)
Текуща печалба/загуба	(10)	(11)
Общо:	150	160

	31.12.2021	31.12.2021
	Право на глас	% участие
„СЛС Холдинг“ АД	318 848	15.94
ДФ „ЕФ Принсипал“	202 420	10.12
ДФ „ЕФ Репид“	170 160	8.51
ДФ „Активна високодоходен фонд“	182 289	9.11
ДФ „Активна балансиран фонд“	197 490	9.87
УПФ Бъдеще	139 700	6.99
ДФ „Компас Прогрес“	206 912	10.35
	1 417 819	70.89

Към 31 декември 2021 г. останалата част от акционерния капитал се притежава от 19 юридически лица, всяко от които притежава по-малко от 5% от капитала.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС, Дружеството няма право да притежава собствени акции.

Собственият капитал намалява, като абсолютна величина, под изискуемия законов размер, във връзка с което има взето решение от СД на „СЛС Имоти“ АД СИЦ от 19.01.2021 г. за свикване на извънредно общо събрание на акционерите.

Извънредното общо събрание на акционерите е проведено на 10.03.2021 г. и е взето решение за увеличаване на капитала на 2 500 хил.лв., чрез издаване на нова емисия акции. Към датата на съставяне на настоящия отчет публичното предлагане е приключило успешно, всички предлагани акции са записани и заплатени изцяло преди крайния срок на подписката. Промяната е отразена в капитала на дружеството, респ. в Устава на Дружеството, вписана е в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 01.02.2022 г. Емисията от увеличението на капитала на Дружеството е регистрирана в „Централен депозитар“ АД, „Българска Фондова Борса“ АД и Комисия за финансов надзор.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ ще инвестира набраните парични средства, съгласно инвестиционната си политика и инвестиционните си намерения.

Премийни резерви

Към 31 декември 2021 г. премийните резерви са в размер на 148 хил.лв. (2020 г.: 148 хил.лв.). Те са формирани при увеличение на капитала на Дружеството от разликата между емисионна и номинална стойност при издадени нови акции. Премийните резерви могат да бъдат използвани само за покриване на загуби от предходна година.

9. ДИВИДЕНТИ

Съгласно ЗДСИЦДС, Дружеството е задължено да разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл.29 ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Преобразуваният финансов резултат за 2021 г. е определен по следния начин:

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

Нормативно изискване	Финансов резултат на "СЛС Имоти" АДСИЦ за периода: 01.01.2021 - 31.12.2021 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	
	счетоводна загуба	-9 740.71 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	Увеличение	1 840.00 лв.
	Намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	Увеличение	
	Намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	Увеличение	
	Намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	Увеличение	
	Намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
	Увеличение	
	Намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	Увеличение	
	Намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	Увеличение	

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

	Намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;	
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;	
	Сума за разпределяне на дивидент;	-7 900.71 лв.
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	-7 110.64 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	150 084.98 лв.
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	2 147 800.00 лв.
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: <i>Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.</i>	

Преобразуваният финансов резултат съгласно чл.29 ал.3 от ЗДСИЦДС към 31.12.2021 г. е отрицателна величина и дружеството няма да разпределя дивидент за 2021 г., поради което не признава провизия за задължителен дивидент за 2021 г.

10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	2021 г.	2020 г.
Задължения към доставчици и клиенти	6	-
Задължения за местни данъци и такси	2	-
Други задължения	1	1
Общо:	9	1

11. ПРИХОДИ ОТ НАЕМ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	2021 г.	2020 г.
Приходи от наем на инвестиционни имоти	12	6
Общо:	12	6

12. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2021 г.	2020 г.
Приходи от обратно проявление на обезценка	-	1
Общо:	-	1

13. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2021 г.	2020 г.
Разходи за одит	(2)	(2)
Разходи за депозитарни услуги	(6)	(5)
Административни такси – АВ, КФН, БФБ, ЦД, СФП	(6)	(5)
Общо:	(14)	(12)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2021 г. е в размер на 2 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

14. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2021 г.	2020 г.
Разходи за заплати	(3)	(2)
Разходи за осигуровки	-	(1)
Общо:	(3)	(3)

15. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2021 г.	2020 г.
Разходи за местни данъци и такси	(2)	(1)
Други разходи	(1)	(1)
Общо:	(3)	(2)

16. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2021 г.	2020 г.
Разходи от преоценка на инвестиционни имоти	(2)	-
Други разходи	-	(1)
Общо:	(2)	(1)

17. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на Дружеството включват ключовия управленски персонал – членовете на Съвета на директорите. През 2021 г. няма начислени възнаграждения на Съвета на директорите.

През текущия период дружеството няма сделки със свързани лица.

Към 31.12.2021 г. дружеството не отчита вземания или задължения към свързани лица.

18. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Ръководството на Дружеството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществениите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу:

Лихвен риск

Дружеството няма съществени финансови активи и пасиви с плаващи лихвени проценти и съответно не е изложено на съществен лихвен риск

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че предприятието ще изпита трудности при изпълнение на задълженията си по текущите си пасиви. Подходът на предприятието за управление на ликвидността е да се гарантира, доколкото е възможно, че винаги ще разполага със значителна ликвидност да изпълнява своите задължения, когато е необходимо, при нормални и необичайни ситуации, без да понася неприемливи загуби или увреждане на репутацията на предприятието.

Валутен риск

Към тази дата Дружеството няма експозиция във валута различна от лев и евро и съответно не е изложено на съществен валутен риск.

Кредитен риск

Дружеството търгува единствено с платежоспособни контрагенти. Неговата политика е, че всички клиенти, които желаят да търгуват на отложено плащане, подлежат на процедури за проверка на тяхната платежоспособност. Освен това, салдата по търговските вземанията се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Няма значителни концентрации на кредитен риск в Дружеството. Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

средства и други финансови активи, представлява кредитната експозиция на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения.

В таблицата по-долу са представени активите и пасивите на „СЛС Имоти“ АД СИЦ, разграничени по групи според падежа им на базата на остатъчния срок от датата на баланса до датата на договорния падеж:

Остатъчен срок на активи и пасиви към 31.12.2021 г. (хил. лв.)	До 1 месец	3-12 месеца	1-5 години	Общо
Активи				
Парични средства и парични еквиваленти	2	-	-	2
Други активи	1	7	-	8
Общо активи:	3	7	-	10
Пасиви				
Задължения към доставчици	6	-	-	6
Други задължения	3	-	-	3
Общо пасиви	9	-	-	9
Нетна падежна разлика	(6)	7	-	1

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да коригира изплащането на дивиденди на акционерите, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите.

Ръководството на дружеството е предприело мерки за преодоляване на декапитализацията, свикано е извънредно общо събрание на акционерите с дневен ред - Приемане на решение за увеличаване на капитала на "СЛС Имоти" АД СИЦ, посредством публично предлагане на 500 000 (петстотин хиляди) нови, обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас. Същото е проведено на 10.03.2021 г. и е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството от 2 000 000 (два милиона) лева на 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) лева чрез издаване на нова емисия акции при условията на публично предлагане по реда на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Към датата на съставяне на настоящия отчет „СЛС Имоти“ АД СИЦ е получило одобрение от Комисията за финансов надзор на проспект за първично публично предлагане на емисия в размер до 500 000 (Петстотин хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 5 (пет) лева всяка една. Публичното предлагане е приключило успешно, всички предлагани акции са записани и заплатени изцяло преди крайния срок на подписката. Промяната е отразена в капитала на дружеството, респ. в Устава на Дружеството и е вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на

01.02.2022 г. Емисията от увеличението на капитала е регистрирана в „Централен депозитар“ АД, „Българска Фондова Борса“ АД и Комисия за финансов надзор.

19. ОЦЕНЯВАНЕ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

Дружеството оценява своите инвестиционни имоти по справедлива стойност към отчетната дата.

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Дружеството.

Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.

Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

Дружеството използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност, или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

Ниво 1 – Използват се котиращи (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви;

Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено; и

Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани.

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 3.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повторяема база, „СЛС Имоти“ АД СИЦ прави пререценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

Ръководството на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на инвестиционни имоти.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на инвестиционни имоти се ангажират външни независими оценители. Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация. След обсъждане със специалистите-оценители, ръководството решава кои оценителски методи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Дружеството. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

20. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ОКАЗАЛИ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ НА ДРУЖЕСТВОТО – ПОСЛЕДИЦИ ОТ ПАНДЕМИЯТА ОТ COVID-19

През 2021 г. е приет Нов Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.). С новия Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация се цели да се актуализира законодателната база в областта на дружествата, инвестиращи в недвижими имоти и вземания. Към момента на изготвяне на настоящия финансов отчет, с цел привеждане в съответствие с нормативната база „СЛС Имоти“ АД СИЦ е получило от КФН одобрение на Проект на нов Устав, който ще бъде подложен за гласуване и приемане на предстоящо ОСА на извънредно заседание, насрочено за 30.03.2022 г.

През 2021 г. е приета нова Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (обн.ДВ. бр.97 от 19 ноември 2021 г.). С новата наредба се цели привеждане на подзаконовата нормативна уредба в съответствие с изменения Закон за публично предлагане на ценни книжа и новия Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Целта е прозрачност и създаване на ясна регулаторна среда, по-добра защита на инвеститорите и укрепване на доверието във финансовите пазари.

Поради разпространение на COVID - 19 в световен мащаб и динамичните мерки, предприети от държавните власти, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени надеждно влиянието на коронавирусната пандемия върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Въпреки това, Ръководството на дружеството счита, че въздействието на пандемията ще има негативен ефект както върху икономиката на страната, така и върху дейността на Дружеството и в частност върху цените на недвижимите имоти, включени в

инвестиционния му портфейл. Ръководството на дружеството е предприело всички необходими мерки и действия във връзка с възникналата ситуация. Изработен е гъвкав план за непрекъсваемост на работния процес. На този етап няма прекратени съществени договори с доставчици и клиенти на Дружеството, както и няма съществени забавени постъпления и плащания. Предвид настоящата несигурност, Дружеството ще продължи да следи динамично променящата се среда и изменението на всички пазарни показатели.

Към датата на съставяне на този отчет епидемичната обстановка в страната е нестабилна. Наложени са ограничителни мерки, съобразени с експертни становища с цел намаляване риска от разпространение на вируса. В България както и в редица страни – членки на Европейския съюз са предприети ваксинационни кампании с цел постигане на групов имунитет на глобално ниво и възстановяване на икономическата активност.

Пандемията причинява сериозни затруднения и несигурности в бизнеса и развитието на икономиката във всичките ѝ отрасли и ръководството на Дружеството е на мнение, че възстановяването ще бъде дълъг процес.

През отчетния период във връзка с решение на Съвета на директорите на „СЛС Имоти“ АД СИЦ за преодоляване на декапитализацията и приетото на проведеното на 10.03.2021 г. извънредно общо събрание на акционерите решение за увеличаване на капитала, Дружеството е получило одобрение от Комисията за финансов надзор на проспект за първично публично предлагане на емисия в размер до 500 000 (Петстотин хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 5 (пет) лева всяка една.

21. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

В края на 2019 г. по сигнал на Комисията за финансов надзор срещу „СЛС Имоти“ АД СИЦ е образувана преписка от Софийска градска прокуратура във връзка с намалената стойност на собствения капитал на дружеството под законоустановения размер.

През месец април 2020 г. Софийска градска прокуратура е входирила молба до Софийски градски съд с искане за постановяване на решение, с което на основание чл.252, ал.1, т.5, във връзка с т.4 от ТЗ да се прекрати дружеството „СЛС Имоти“ АД СИЦ, и да се открие производство по ликвидация.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад първоинстанционното съдебно производство е приключило, като се очаква постановяването на съдебно решение. В хода на съдебното производство пред Софийски градски съд декапитализацията на Дружеството е преодоляна чрез успешно приключила подписка за увеличение на капитала на „СЛС Имоти“ АД СИЦ чрез издаване на нова емисия акции, като с оглед на това е отпаднало правното основание за прекратяване на дружеството на основание чл.252, ал.1, т.5, във връзка с т.4 от ТЗ. Очаква се съдът да се произнесе с окончателно решение, с което да отхвърли предявения иск от Софийска градска прокуратура, подаден на основание сигнал на Комисия за финансов надзор, като се вземе предвид и разпоредбата на чл. 235, ал. 3 от Гражданския процесуален кодекс, съгласно която съдът е задължен да взема предвид и фактите, настъпили след предявяване на иска, които са от значение за спорното право, като в случая се касае за отпаднал предмет на заведеното дело и на правен интерес.

С предприетите от Ръководството действия по увеличението на капитала ще бъдат изпълнени всички законови изисквания на ЗДСИЦДС и ТЗ, а именно собственият капитал да бъде на стойност равна или по-голяма от акционерния (основен) капитал.

Към датата на съставяне на настоящия отчет публичното предлагане на емисия в размер до 500 000 (Петстотин хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 5 (пет) лева всяка една е приключило успешно, всички предлагани акции са записани и заплатени изцяло преди крайния срок на подписката. Промяната е отразена в капитала на дружеството, респ. в Устава на Дружеството и е вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 01.02.2022 г.. Емисията от увеличението на капитала е регистрирана в „Централен депозитар“ АД, „Българска Фондова Борса“ АД и Комисия за финансов надзор.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ ще инвестира набраните парични средства съгласно инвестиционната си политика вписана в Устава на дружеството, а именно към реализирането на проекти, свързани с недвижими имоти. Средствата, набрани чрез новата емисия акции, ще се използват приоритетно за закупуване на нови за дружеството инвестиционни имоти.

Към датата на съставяне на настоящия отчет Дружеството е подписало Предварителен договор за покупка на земеделски земи и е платило аванс в размер на 1 200 млн.лв. очаква се сделката да се финализира в срок до 30.04.2022 г.

Към момента на изготвяне на настоящия финансов отчет, с цел привеждане в съответствие с нормативната база, „СЛС Имоти“ АД СИЦ е получило от КФН одобрение на Проект на нов Устав, който ще бъде подложен за гласуване и приемане на предстоящо ОСА на извънредно заседание, насрочено за 30.03.2022 г.

На 24 февруари 2022 година Русия започна война в цяла Украйна. Към датата на съставяне на настоящия отчет Ръководството на „СЛС Имоти“ АД СИЦ не е способно да определи какъв ще е ефектът в икономиката и в частност върху дейността на дружеството, но е на мнение че тези събития ще се отразят трайно негативно в световен мащаб, респективно в развитието на компаниите.

Ефектът за България зависи от продължителността на военните действия и от икономическите санкции наложени на Русия. Експерти прогнозират, че износьт към Русия и Украйна ще спре, същото се отнася и за вноса, ще намалеят чуждите инвестиции, а летният туризъм отново ще отчете нулев сезон.

Нивата на потребителска инфлация в световен мащаб вече се усеща изключително тежко. Енергийната зависимост на целия Европейски съюз от енергиен внос е огромна. Рязката инфлация в цените на енергийните суровини е факт, а това води до ръст в разходи, които са част от всяко производство. Освен пряко върху цените за отопление, транспорт и енергия на домакинствата в по-дългосрочен план това може допълнително да захрани инфлацията в почти всички потребителски стоки. Освен хранителни и енергийни суровини, войната заплашва да предизвика и глобален недостиг и съответно инфлация в редица индустриални материали и суровини.

Несигурността е най-големият проблем в момента, икономическите последици вече са изключително сериозни. Инфлацията ще се увеличи значително, а правителството ще трябва да продължи да подкрепя компании и домакинства. Тази криза ще доведе до сложни политически компромиси, което допълнително ще

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

усложни политическата ситуация, докато световната икономика се възстановява от кризата вследствие на пандемията от Covid-19.

Не са възникнали други значими коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между отчетната дата и датата на съставяне на този отчет, които да променят финансовите отчети към 31.12.2021 г.

22. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовият отчет към 31.12.2021 г. е одобрен за публикуване от Ръководството на дружеството и са подписани от негово име на 24.03.2022 г.

VESELINA
GEORGIEVA
MIHAYLOVA

Digitally signed by
VESELINA
GEORGIEVA
MIHAYLOVA
Date: 2022.03.24
10:52:29 +02'00'

Съставител:
Веселина Михайлова

Digitally signed by ILIYAN Zafirov
Dinev
Date: 2022.03.24 11:11:09 +02'00'

Изп.директор:
Илиян Динев

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СЛС Имоти“ АДСИЦ
гр.София, бул.“Христофор Колумб“ № 43
ЕИК 175341828
за периода 01.01.2021 г. - 31.12.2021 г.

Информация за дружеството

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е учредено на 1 август 2007 г. в Република България.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е самостоятелно юридическо лице създадено със специална инвестиционна цел, което извършва своята дейност в съответствие със законите на Република България и дейността му се урежда от тях.

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство и по-специално – Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и Търговски закон.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ притежава лиценз издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 1329 - ДСИЦ от 31 октомври 2007 г. за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.

Основен предмет на дейност на „СЛС Имоти“ АДСИЦ е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружествата със специална инвестиционна цел съгласно разпоредбите на Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, не могат да осъществяват пряко дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и събиране на придобитите вземания. В тази връзка, те възлагат дейностите свързани с обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на ремонти, подобрения и строителство, както и обслужването на придобитите вземания на едно или повече дружества, които имат необходимите компетенции и ресурс за изпълнение на тези дейности. Тези дружество може да изпълнява и воденето и съхраняването на кореспонденция и отчетност, и да извършва пазарни анализи, както и други дейности свързани с осъществяване на дейността на дружествата със специална инвестиционна цел.

Съгласно изискванията на Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и Закона за публично предлагане на ценни книжа, активите на дружествата със специална инвестиционна цел трябва да се съхраняват от банка-депозитар.

В този смисъл дейността на „СЛС Имоти“ АДСИЦ е зависима в значителна степен от компетенциите, уменията и квалификацията, от рейтинга на дружеството/та по смисъла на чл.27 от ЗДСИЦДС и на банката – депозитар. Съгласно сключените договори, към датата на подаване на отчета „СЛС Имоти“ АДСИЦ има сключен

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

Договор за възлагане на дейност на трето лице (съгласно чл.27 от ЗДСИЦДС) от 16.01.2015 г. с „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД, а банка-депозитар е „Тексим Банк“ АД.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа. Капиталът на дружеството е в размер на 2 000 000 лева, разпределени в 2 000 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, всяка от които с право на един глас в общото събрание на акционерите. Акциите на „СЛС Имоти“ АДСИЦ се търгуват на Българска Фондова Борса – София, Алтернативен пазар BaSe, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Борсов код – SLSP.

Седалището и адреса на управление на дружеството: е в гр. София, п.к. 1592, бул. „Христофор Колумб“ № 43

Контакт с Емитента може да се осъществява по следните начини:

Адрес за кореспонденция	гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43
Телефон	+359 899 995797
Електронен адрес (e-mail)	office@slsimoti.bg
Лице за контакт	Ивайло Стоев

I. Обективен преглед на развитието и резултатите от дейността

1. Инвестиционна дейност за 2021 г.

1.1. Продажби на инвестиционни имоти

През 2021 г. Дружеството не е осъществявало продажби на инвестиционни имоти.

1.2. Покупки на инвестиционни имоти

През 2021 г. Дружеството не е осъществявало покупки на инвестиционни имоти.

1.3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През 2021 г. Дружеството не е осъществявало ремонти и подобрения на притежаваните инвестиционни имоти.

Съгласно Устава на дружеството всички инвестиционните имоти на „СЛС Имоти“ АД СИЦ се намират на територията на Република България.

Към 31.12.2021 г. диверсифицирания портфейл от инвестиционни имоти е както следва:

Имоти	Площ /кв. м./		Балансова стойност в хил.лева	Балансова стойност в хил.лева
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
гр. София, район Искър, м-ст Крайното - ПИ	136	136	149	151
Общо:			149	151

Направена е преоценка на инвестиционния имоти по справедлива стойност към 31.12.2021 г., с цел актуализиране цената спрямо пазарните нива.

Оценяване по справедлива стойност

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

Дружеството използва експертизата на външни независими лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности, само за инвестиционни имоти. Подбора на оценителите се извършва на база на тяхната квалификация, минал опит и оценителска правоспособност, като за оценката на земеделски земи се ползват оценители със сертификат за оценка на земеделски земи и трайни насаждения.

2. Отдаване под наем и аренда на имоти на дружеството. Договори за финансов лизинг

Притежаваният от дружеството ПИ в местност Крайното, район Искър, гр.София е отдаден под наем съгласно сключен дългосрочен Договор за наем и разполагане на рекламno съоръжение и Договор за наем на недвижим имот.

3. Отговорности на ръководството

Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2021 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

II. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите;

1. Финансови резултати от дейността на дружеството през 2021 г.

През отчетния период реализираните приходи в размер на 12 хил.лв. са приходи от наем на инвестиционни.

Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2021 г. е (22) хил.лв., от които по-съществени разходи са:

	31.12.2021
Административни такси – АВ, КФН, БФБ, ЦД, СФП	(6)
Разходи за независим финансов одит	(2)
Разходи за депозитарни услуги	(6)
Разходи за заплати и осигуровки	(3)
Разходи за местни данъци и такси	(2)
Финансови разходи	(2)
Други разходи	(1)
Общо:	(22)

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

Финансовият резултат към 31.12.2021 г. е загуба в размер (10) хил.лв.

Дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от коригираната печалба за финансовата година, определена по реда на чл.29 ал. 3 от ЗДСИЦЗС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Коригираният финансов резултат за 2021 г. е отрицателна величина (8) хил.лв. Дружеството няма да разпределя дивидент за тази финансова година, поради което не признава провизия за задължителен дивидент за 2021 г..

Общият размер на активите на дружеството към **31.12.2021 г.** е 159 хил.лв., от които 149 хил.лв. е стойността на инвестиционните имоти и 2 хил.лв. са паричните средства и 8 хил.лв. са търговските и други вземания.

Собственият капитал на дружеството към **31.12.2021 г.** е в размер на 150 хил.лв., от които основният капитал възлиза на 2 000 хил.лв., премийните резерви от емитиране на ценни книжа са 148 хил.лв., неразпределената печалба от минали години е 223 хил.лв., непокрита загуба от минали години (2 211) хил.лв., а финансовият резултат от текущия период е загуба в размер на (10) хил.лв.

2. Показатели за финансово – счетоводен анализ и размер на съответните коефициенти за „СЛС Имоти“ АДСИЦ

коефициент на рентабилност на собствения капитал	(0,07)
коефициент на капитализация на активите	(0,06)

3. Информация по въпроси свързани с екологията и служителите

Екология

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е дружество, чиято основна дейност не оказва пряко влияние върху околната среда. Дружеството възприема опазването на околната среда и намаляването на скоростта на настъпване на климатичните промени като част от своята корпоративна политика за социална отговорност и развива своята дейност, съобразявайки се с изискванията за опазване на околната среда.

Служители

Дружеството предоставя равни възможности за работа по пол, възраст и образование.

✓ Нулева толерантност към какъвто и да било род дискриминация на работното място;

✓ Осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд;

✓ Осигуряване на възможности за развитие, основани на равнопоставеност;

✓ Осигуряване на право на сдружаване и трудова защита на служителите.

Средносписъчният брой на служителите в „СЛС Имоти“ АДСИЦ към 31.12.2021 г. е 2 лица, в т.ч. 1 жена.

През периода не са освобождавани или назначавани нови служители.

Не са плащани възнаграждения на СД.

III. Всички важни събития, които са настъпили през отчетния период, оказали влияние върху финансовите резултати на дружеството и такива настъпили след датата, към която е съставен финансовия отчет;

През 2021 г. е приет Нов Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.). С новия Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация се цели да се актуализира законодателната база в областта на дружествата, инвестиращи в недвижими имоти и вземания. Към момента на изготвяне на настоящия финансов отчет, с цел привеждане в съответствие с нормативната база „СЛС Имоти“ АДСИЦ е получило от КФН одобрение на Проект на нов Устав, който ще бъде подложен за гласуване и приемане на предстоящо ОСА на извънредно заседание, насрочено за 30.03.2022 г.

През 2021 г. е приета нова Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (обн.ДВ. бр.97 от 19 ноември 2021 г.). С новата наредба се цели привеждане на подзаконовата нормативна уредба в съответствие с изменения Закон за публично предлагане на ценни книжа и новия Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Целта е прозрачност и създаване на ясна регулаторна среда, по-добра защита на инвеститорите и укрепване на доверието във финансовите пазари.

В края на 2019 г. по сигнал на Комисията за финансов надзор срещу „СЛС Имоти“ АДСИЦ е образувана преписка от Софийска градска прокуратура във връзка с намалената стойност на собствения капитал на дружеството под законоустановения размер.

През месец април 2020 г. Софийска градска прокуратура е вхидирала молба до Софийски градски съд с искане за постановяване на решение, с което на основание чл.252, ал.1, т.5, във връзка с т.4 от ТЗ да се прекрати дружеството „СЛС Имоти“ АДСИЦ, и да се открие производство по ликвидация.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад първоинстанционното съдебно производство е приключило, като се очаква постановяването на съдебно решение. В хода на съдебното производство пред Софийски градски съд декапитализацията на Дружеството е преодоляна чрез успешно приключила подписка за увеличение на капитала на „СЛС Имоти“ АДСИЦ чрез издаване на нова емисия акции, като с оглед на това е отпаднало правното основание за прекратяване на дружеството на основание чл.252, ал.1, т.5, във връзка с т.4 от ТЗ. Очаква се съдът да се произнесе с окончателно решение, с което да отхвърли предявения иск от Софийска градска прокуратура, подаден на основание сигнал на Комисия за финансов надзор, като се вземе предвид и разпоредбата на чл. 235, ал. 3 от Гражданския процесуален кодекс, съгласно която съдът е задължен да взема предвид и фактите, настъпили след предявяване на иска, които са от значение за спорното право, като в случая се касае за отпаднал предмет на заведеното дело и на правен интерес.

През отчетния период във връзка с решение на Съвета на директорите на „СЛС Имоти“ АДСИЦ за преодоляване на декапитализацията и приетото на проведеното на 10.03.2021 г. извънредно общо събрание на акционерите решение за увеличаване на

капитала, Дружеството е получило одобрение от Комисията за финансов надзор на проспект за първично публично предлагане на емисия в размер до 500 000 (Петстотин хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 5 (пет) лева всяка една.

Към датата на съставяне на настоящия отчет публичното предлагане на емисия в размер до 500 000 (Петстотин хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 5 (пет) лева всяка една е приключило успешно, всички предлагани акции са записани и заплатени изцяло преди крайния срок на подписката. Промяната е отразена в капитала на дружеството, респ. в Устава на Дружеството и е вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 01.02.2022 г.. Емисията от увеличението на капитала е регистрирана в „Централен депозитар“ АД, „Българска Фондова Борса“ АД и Комисия за финансов надзор.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ ще инвестира набраните парични средства съгласно инвестиционната си политика вписана в Устава на дружеството, а именно към реализирането на проекти, свързани с недвижими имоти. Средствата, набрани чрез новата емисия акции, ще се използват приоритетно за закупуване на нови за дружеството инвестиционни имоти.

Към датата на съставяне на настоящия отчет Дружеството е подписало Предварителен договор за покупка на земеделски земи и е платило аванс в размер на 1 200 млн.лв. очаква се сделката да се финализира в срок до 30.04.2022 г.

С предприетите от дружеството действия по увеличението на капитала ще бъдат изпълнени всички законови изисквания на ЗДСИЦДС и ТЗ, а именно собственият капитал да бъде на стойност равна или по-голяма от регистрирания акционерен (основен) капитал.

Поради разпространение на COVID - 19 в световен мащаб и динамичните мерки, предприети от държавните власти, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени надеждно влиянието на коронавирусната пандемия върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Въпреки това, Ръководството на дружеството счита, че въздействието на пандемията ще има негативен ефект както върху икономиката на страната, така и върху дейността на Дружеството и в частност върху цените на недвижимите имоти, включени в инвестиционния му портфейл. Ръководството на дружеството е предприело всички необходими мерки и действия във връзка с възникналата ситуация. Изработен е гъвкав план за непрекъсваемост на работния процес. На този етап няма прекратени съществени договори с доставчици и клиенти на Дружеството, както и няма съществени забавени постъпления и плащания. Предвид настоящата несигурност, Дружеството ще продължи да следи динамично променящата се среда и изменението на всички пазарни показатели.

Към датата на съставяне на този отчет епидемичната обстановка в страната е нестабилна. Наложени са ограничителни мерки, съобразени с експертни становища с цел намаляване риска от разпространение на вируса. В България както и в редица страни – членки на Европейския съюз са предприети ваксинационни кампании с цел постигане на групов имунитет на глобално ниво и възстановяване на икономическата активност.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

Пандемията причинява сериозни затруднения и несигурности в бизнеса и развитието на икономиката във всичките ѝ отрасли и ръководството на Дружеството е на мнение, че възстановяването ще бъде дълъг процес.

Към момента на изготвяне на настоящия финансов отчет, с цел привеждане в съответствие с нормативната база, „СЛС Имоти“ АД СИЦ е получило от КФН одобрение на Проект на нов Устав, който ще бъде подложен за гласуване и приемане на предстоящо ОСА на извънредно заседание, насрочено за 30.03.2022 г.

На 24 февруари 2022 година Русия започна война в цяла Украйна. Към датата на съставяне на настоящия отчет Ръководството на „СЛС Имоти“ АД СИЦ не е способно да определи какъв ще е ефектът в икономиката и в частност върху дейността на дружеството, но е на мнение че тези събития ще се отразят трайно негативно в световен мащаб, респективно в развитието на компаниите.

Ефектът за България зависи от продължителността на военните действия и от икономическите санкции наложени на Русия. Експерти прогнозират, че износьт към Русия и Украйна ще спре, същото се отнася и за вноса, ще намалеят чуждите инвестиции, а летният туризъм отново ще отчете нулев сезон.

Нивата на потребителска инфлация в световен мащаб вече се усеща изключително тежко. Енергийната зависимост на целия Европейски съюз от енергиен внос е огромна. Рязката инфлация в цените на енергийните суровини е факт, а това води до ръст в разходи, които са част от всяко производство. Освен пряко върху цените за отопление, транспорт и енергия на домакинствата в по-дългосрочен план това може допълнително да захрани инфлацията в почти всички потребителски стоки. Освен хранителни и енергийни суровини, войната заплашва да предвизвика и глобален недостиг и съответно инфлация в редица индустриални материали и суровини.

Несигурността е най-големият проблем в момента, икономическите последици вече са изключително сериозни. Инфлацията ще се увеличи значително, а правителството ще трябва да продължи да подкрепя компании и домакинства. Тази криза ще доведе до сложни политически компромиси, което допълнително ще усложни политическата ситуация, докато световната икономика се възстановява от кризата вследствие на пандемията от Covid-19.

Не са възникнали други значими коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между отчетната дата и датата на съставяне на този отчет, които да променят финансовите отчети към 31.12.2021 г.

IV. Инвестиционни намерения и вероятно бъдещо развитие

Средствата от успешно приключилата процедурата по увеличение на акционерния капитал на дружеството по реда и условията предвидени в ЗППЦК, „СЛС Имоти“ АД СИЦ ще инвестира съгласно инвестиционната си политика вписана в Устава на дружеството, а именно към реализирането на проекти, свързани с недвижими имоти. Средствата, набрани чрез новата емисия акции, ще се използват приоритетно за закупуване на нови за дружеството инвестиционни имоти.

Същевременно „СЛС Имоти“ АД СИЦ следи пазарните ситуации и преценява подходящите моменти за закупуване на недвижими имоти с цел структуриране на портфейл от недвижими имоти съобразно гъвкави инвестиционни решения.

Дейността на „СЛС Имоти“ АД СИЦ е в пряка зависимост, от макроикономическата среда в страната, която се отразява на състоянието и развитието

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

на имотния пазар. С оглед на създамата се извънредна ситуация в следствие на разпространението на коронавирус COVID – 19, съществува известна несигурност за реализирането на поставените цели.

V. Действия в областта на научно-изследователската и развойната дейност

Дейността на „СЛС Имоти“ АД СИЦ е строго регламентирана. Дружеството оперира своята дейност съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и според лиценза, който притежава в този смисъл през 2021 г. няма предприети такива действия.

VI. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон;

През 2021 г. дружеството не е придобило и прехвърлило собствени акции.

VII. Наличието на клонове на предприятието

„СЛС Имоти“ АД СИЦ няма регистрирани клонове.

VIII. Основни рискове пред които е изправено дружеството

Рискът може да бъде както заплахата за финансовото здраве на компанията, така и възможност за постигане на конкурентно предимство. Рискът, свързан с инвестиция, оказва влияние върху стойността на даден актив. Прието е във финансовата теория и практика рискът да се дели на две основни групи – несистематичен (диверсифицируем) и систематичен (недиверсифицируем).

Рискът, характеризиращ специфичната изложеност на фирмата на определени видове риск се нарича несистематичен (специфичен за фирмата). Например: риск, свързан с управлението и стратегията за развитие на компанията; рискове, свързани със структурата на компанията; риск от промяна в нормативната уредба, касаеща дейността на компанията; риск, свързан с привличането и задържането на квалифицирани кадри и т.н.

Другата група рискове са тези, които проникват в цялата икономика и се отразяват на всички фирми, т. нар. систематичен (пазарен) риск. Например, повишаването на лихвените нива ще се отрази на всички, макар и в различна степен.

Има и рискове, които в зависимост от обхвата си могат да бъдат както специфични, така и пазарни. Най - общото определение за риска е, че той представлява нежелано отклонение на резултатите от дадено събитие спрямо първоначалните очаквания.

Редът на изброяване на рисковете по-долу не е индикативен за тяхната значимост или степен на влияние върху бъдещите финансови резултати и състояние на Дружеството.

1. Систематични рискове

Външни фактори, които могат да оказват неблагоприятен ефект върху икономическия растеж на страната. Влияние на международната среда

Икономиката на България е изправена пред риска от външни влияния, както при неотдавнашната глобална икономическа криза.

Глобалната финансова и икономическа криза имаше неблагоприятен ефект върху икономическата среда в България, предимно заради спада в експорта и спада на потока от чужд капитал, по-бавната инвестиционна активност, нивата на безработица и външното потребление. Ниското търсене на работна ръка и мерките, предприети от повечето работодатели да намалят цените, доведоха до значителен спад в заетостта. Ръстът на инфлацията, съчетан с висока безработица, може да застраши растежа на българската икономика и да предизвика социални и политически трусове.

Неблагоприятни макроикономически условия в България, включително нарастване на безработицата и инфлацията, както и фискална нестабилност могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от дейността му.

Риск произтичащ от общата макроикономическа, политическа и социална система и правителствените политики

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж на България и Европа са от основно значение за развитието на Дружеството, като в това число влизат и държавните политики на съответните страни и в частност регулациите и решенията взети от съответните Централни Банки, които влияят на монетарната и лихвената политика, на валутните курсове, данъците, БВП, инфлация, бюджетен дефицит и външен дълг, процента на безработица и структурата на доходите.

Като потенциален вътрешен риск остава теоретичното либерализиране на фискалната политика, което би довело до сериозно допълнително увеличаване на дефицита и нарушаване принципите на валутния борд.

Към макроикономическите рискове се отнасят: политическият; кредитният риск на държавата; инфлационният, валутният, и лихвеният риск; рисковете, свързани с нововъзникващите пазари и рисковете, свързани с българския пазар на ценни книжа.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика. В резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Дългосрочният политически климат на България и Европа е стабилен и не предполага големи рискове за бъдещата икономическа политика на страните. Евроинтеграция на страните от региона и последователността им във външната и вътрешната политика гарантират липсата на сътресения и значителни промени в политическия климат.

Безработица

В страните с пазарна икономика безработицата е призната за социален риск по повод на труда. Като обществено оценен риск, безработицата подлежи на

задължително обществено осигуряване и обещетяване при определени условия. Цялостната дейност по формирането и провеждането на държавната политика по социалното осигуряване на безработицата, както и насърчаването и подпомагането на безработните лица, при търсенето и започване на работа и/или друг тип икономическа дейност, дава съдържанието на процеса на управлението на този социален риск.

Високите нива на безработица могат сериозно да застрашат икономическия растеж в страната, което от своя страна може да доведе до свиване на потреблението и намаляване на приходите реализирани от стопанските субекти в страната, включително и приходите реализирани от Емитента.

Според последните публикувани данни на НСИ, коефициентът на безработица в страната за четвъртото тримесечие на 2021 г. е 4,5% или с 0.7 процентни пункта по-нисък в сравнение с четвъртото тримесечие на 2020 година. През четвъртото тримесечие на 2021 г. броят на безработните лица с продължителност на безработицата под една година е 66.0 хил. (45.0% от всички безработни), а този на продължително безработните лица (безработни от една или повече години) - 80.8 хиляди (55.0%). Коефициентът на продължителна безработица е 2.5%, съответно 2.8% при мъжете и 2.2% при жените.

Източник: www.nsi.bg

Кредитен риск на държавата

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на дадена страна. Ниските кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента.

На 22.01.2022 г. международната рейтингова агенция Fitch Ratings потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB' с положителна перспектива.

Рейтингът на страната отразява баланса между стабилната външна и фискална позиция, надеждната политическа рамка от членството в ЕС и дългогодишното функциониране на режима на паричен съвет, от една страна, и относително по-слабия потенциален растеж, в сравнение с държави със сходен рейтинг, дължащ се частично на неблагоприятните демографски развития, които биха могли да утежнят публичните финанси в дългосрочен план. Анализаторите от Fitch Ratings отчитат също понижение на индикаторите за управление под медианата за държавите със сходен рейтинг, вследствие на влошаването на ефективността на правителството и контрола върху корупцията преди 2021 г.

Положителната перспектива отразява плановете на страната ни за членство в еврозоната. Според Fitch Ratings, негативните рискове в краткосрочен план, свързани с пандемията, са отслабнали и се компенсират от очакваните значителни финансови ресурси от ЕС и ангажираността към поддържането на макроикономическа и фискална стабилност (допълнително подкрепени от включването на българския лев към Валутния механизъм II).

Fitch Ratings считат, че формирането на коалиционното правителство през декември 2021 г. е намалило значително политическата несигурност, след поредицата неубедителни избори през миналата година. Анализаторите отчитат, че коалиционните партии са заложили цялостна програма за борба с корупцията и за подобряване на върховенството на закона, като същевременно са обещали увеличение

на инвестициите и по-ефективни публични разходи. Правителството е потвърдило целта за приемане на еврото до 2024 г., продължавайки дългогодишната благоразумна фискална политика и добро макроикономическо управление.

Очакванията на Fitch Ratings за икономическия растеж на България остават благоприятни през следващите години, подкрепени от значителните средства от ЕС (които в периода 2022-2027 г. са оценени на 36 % от БВП за 2021 г.). Реалният растеж на БВП е прогнозиран да достигне 3,7 % през 2022 г. и да се ускори до 4,5 % през 2023 г. Националният план за възстановяване и устойчивост (НПВУ) се очаква да бъде одобрен през следващите месеци, а получаването на първите средства по него – вероятно до средата 2022 г. Fitch Ratings отбелязват предизвикателството пред страната, свързано с ефективното изпълнение на Плана, но при всички случаи оценяват, че средствата по НПВУ, в комбинация с други инвестиционни програми на правителството, ще допринесат за повишаване на дългосрочните перспективи пред растежа и потенциалното забавяне на спада на населението.

Агенцията прогнозира, че средногодишната инфлация ще се повиши до 5,2 % през 2022 г., което е най-високият темп от 2008 г. насам, движена от по-високите цени на суровините и в по-малка степен поради натиск от страна на вътрешното търсене. С изразената от властите готовност за присъединяване към еврозоната, фокусът е поставен върху изпълнението на последващите ангажименти след присъединяването към ВМ II и покриването на критериите за конвергенция. Като цяло Fitch оценяват, че членството в еврозоната ще подкрепи дългосрочния рейтинг на България и оценяват, че той може да се повиши с две стъпки в периода между присъединяването към ВМ II и въвеждането на еврото.

Рейтинговата агенция оценява бюджетния дефицит на 3,8 % от БВП през 2021 г., което е по-благоприятно спрямо предишните им очаквания, вследствие на високия растеж на приходите. Очакванията са дефицитът да се свие до 3 % през 2023 г., от 4,6 % през 2022 г. В съответствие, отношението дълг/БВП ще нарасне до 30 %, но ще остане значително под медиана за държавите със сходен рейтинг (60,3 %). Банковият сектор на страната е оценен като ликвиден и добре капитализиран.

Основните фактори, които биха могли да доведат до повишаване на рейтинга, са напредък към присъединяването към еврозоната и повишаване на потенциала за растеж на икономиката. Фактори, които биха могли да доведат до понижаване на рейтинга, са значително забавяне в процеса на присъединяване към еврозоната; продължително нарастване на публичния дълг; материализиране на условни задължения в баланса на държавния бюджет или по-слаби перспективи за растеж.

Източник: www.minfin.bg

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите.

Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България.

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да продължи да се ускорява през първото полугодие, след което да се забави до 7.5% в края на 2022 г. Възходящата динамика на потребителските цени ще отразява най-вече повишените разходи за производство и транспорт на фирмите вследствие на същественото поскъпване в края на 2021 г. на

електроенергията за стопански потребители и на други основни енергийни суровини, както и допусканията за продължаващ верижен растеж на цените при някои от тях през първото тримесечие на 2022 г. Нарастването на цените на храните на международните пазари, увеличението на разходите за труд на единица продукция и широкообхватното ускоряване на растежа на потребителските цени в еврозоната и в други основни търговски партньори на България ще бъдат други фактори с проинфлационно влияние. Очаква се темпът на нарастване на потребителските цени да се забави до 3.4% в края на 2023 г. най-вече поради техническите допускания за понижаване на цените на основните енергийни суровини на международните пазари.

Предвид това, всеки инвеститор би трябвало добре да осмисли и отчете както текущите нива на инфлационния риск, така и бъдещите възможности за неговото проявление.

Източник: www.bnb.bg

Нововъзникващи пазари

Инвеститорите на нововъзникващи пазари, какъвто е България, трябва да съзнават, че тези пазари са обект на по-голям риск от този на по-развитите пазари. Освен това, неблагоприятното политическо или икономическо развитие в други държави би могло да има значително негативно влияние върху БВП на България, нейната външна търговия и икономика като цяло.

Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно това е риск от преждевременен отказ от условията на Валутен борд при фиксиран курс на националната валута. Предвид приетата политика от страна на правителството и Централната банка, очакванията са за запазване на Валутния борд до приемането на страната в Еврозоната.

Всяко значимо обезценяване на лева може да има значителен неблагоприятен ефект върху стопанските субекти в страната, включително върху Дружеството. Риск съществува и тогава, когато приходите и разходите на даден стопански субект се формират в различни валути. Особено изразена е експозицията на стопанските субекти, опериращи на територията на България, спрямо щатския долар, който е основна валута на значителна част от световните пазари на суровини и продукция.

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

Резултатите на Дружеството могат да бъдат повлияни от промените в нормативната уредба. Възможността от по-радикални промени в регулаторната рамка в България може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството като цяло, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Неговото влияние се изразява с възможността нетните доходи на компаниите да намалеят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които Емитентът финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система

като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс.

Повишаването на лихвите, при равни други условия, би се отразило върху цената на финансовия ресурс, използван от Емитента. Съществува тясната зависимост на основния лихвен процент в България и основните лихвени проценти в Еврозоната. На база на основния лихвен процент се сформират и повечето лихвени проценти в българската икономика. При запазване на тренда за исторически ниски нива на лихвите в Еврозоната, определени от ЕЦБ, се очаква тенденцията за ниски лихвените равнища в България да продължава. В тази връзка лихвеният риск, на който е изложен Дружеството, в краткосрочен и средносрочен план е нисък.

2. Несистематични рискове

Секторен риск

„СЛС Имоти“ АД СИЦ е зависимо най-вече от общите тенденции в сектора с недвижими имоти и инвестирането в недвижими имоти.

Рискът от промяна на цените на пазара на недвижими имоти в негативна за Емитента посока е съществен за дружеството. Пазарните цени на недвижимите имоти могат да окажат значително влияние върху бъдещите печалби и рентабилността на Дружеството. Следствие икономическата криза, причинена от разпространението на коронавируса COVID-19, очакванията за спадове на цените са възможни, въпреки че всички икономически предпоставки за развит имотен пазар все още са налице - ниските банкови лихви, дори облекчения от страна на държавата и Европейския съюз биха се отразили положително през периода на тази криза. Възможно е да има краткосрочен труден период и най - вероятно бързо възстановяване, като повечето незасегнати икономически участници вероятно ще реализират свои инвестиционни намерения без оглед на здравната обстановка в страната.

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- намаление на равнището на наемите;
- повишаване на застрахователните премии;
- ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- повишена конкуренция;
- рискове при отдаване под наем;
- риск от непокрити от застраховките загуби;

Пазарен риск

а. Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. То не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Дружеството осъществява основните си доставки в лева. Продажбите на услуги се осъществяват също в лева.

б. Ценови риск

Дружеството не е повлияно от специфичен ценови риск.

Дружеството няма практика да търгува с финансови инструменти - съответно не е изложено на рискове от негативни промени на фондовите пазари.

Кредитен риск

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в една група: парични средства (в брой и по банкови сметки). Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения, съгласно техния падеж.

То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност.

За да контролира риска дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникналите задължения.

Дружеството осъществява наблюдение и контрол върху фактическите и прогнозните парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансово-счетоводния отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Риск на лихвоносните парични потоци

Дружеството няма лихвоносни активи, заеми от фирми и облигационни заеми.

Оперативни рискове

Оперативните рискове са свързани с управлението на дружеството, а именно:

- вземане на грешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на фирмата;
- невъзможността на мениджмънта да стартира реализацията на планирани проекти или липса на подходящо ръководство за конкретните проекти;
- възможни грешки на системата за вътрешен контрол;
- невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията;

Лицата, които биха инвестирали в ценни книжа на дружеството очакват върху инвестицията да влияят основните рискове, свързани с дейността на дружеството - емитент. Реалното настъпване на тези рискове през периода на притежаване на ценните книжа води до намаляване на паричните постъпления за Дружеството.

3. Механизми за управление и минимизиране на риска

Дружествата, очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко свързани с конкретни процедури за своевременно предотвратяване и решаване

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

на евентуални затруднения в дейността на Дружеството, които включват следните основни направления:

- текущ мониторинг на пазара - извършване на маркетингови проучвания и изследвания за развитието на пазара

- поддържане на умерена ценова политика;
- придържане към разумна инвестиционна политика;
- оптимизиране на структурата, качеството и възвръщаемостта на активите;
- оптимизиране структурата на привлечените средства с оглед осигуряване на ликвидност и намаляване на финансовите разходи на дружеството.

- ефективно управление на паричните потоци;
- оптимизиране на разходите за администрация, управление и за външни услуги;

- използване на висококвалифицирани специалисти при вземане на управленски решения на стратегическо ниво и засилен контрол при прилагане на приетите планове и стратегии за развитие.

Настъпването на непредвидени събития, неправилната оценка на настоящите тенденции, както и множество други микро- и макроикономически фактори, могат да повлияят на преценката на мениджърския екип на дружеството. Единственият начин за преодоляването на този риск е работата с професионалисти с многогодишен опит, както и поддържане от този екип на максимално пълна и актуална информационна база за развитието и тенденциите на пазара в тези области.

IX. Информация, изисквана по реда на чл. 247 ал.2 от Търговския закон;

A. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съветите

	Към 31.12.2021 г.	Към 31.12.2020 г.
Илиян Динев	- лв.	- лв.
Ваньо Иванов	- лв.	- лв.
Елена Андонова	- лв.	- лв.

Б. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството;

Членове на СД	Брой притежавани акции	% от капитала
Илиян Динев	0 бр.	0 %
Ваньо Иванов	0 бр.	0 %
Елена Андонова	0 бр.	0 %

В. Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството;

В полза на съвета на директорите, служителите или трети лица, не са издавани опции за придобиване на акции от дружеството.

Г. Участие на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети;

Илиян Зафиров Динев

1. „ДЖИ ПИ ЕС КОНТРОЛ“ ЕАД, ЕИК: 121452821 – Изпълнителен директор;
2. „АЙ ТИ СОФТ“ ЕАД, ЕИК: 204713978 - Изпълнителен директор;
3. „СЛС Холдинг“ АД, ЕИК: 122022915 – Изпълнителен директор;
4. „ПРОФОНИКА“ ЕООД, ЕИК: 831742114 – Управител;
5. „БАЛКАНСКА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОННА КОМПАНИЯ“ ЕООД, ЕИК: 121452814 – Управител;
6. „ВИ АЙ ЛЮЛИН“ ЕАД, ЕИК: 030115485 – Член на Съвета на директорите;
7. Сдружение „Кластер Европейски експерти“, ЕИК: 176620478 – член на Управителния съвет;
8. „Делта кредит мениджмънт“ ЕАД, ЕИК: 175137010 – едноличен собственик на капитала;
9. „ДЖИ ПИ ЕС КОНТРОЛ“ Румъния – представляващ;
10. „ФОРУЪРД“ ЕАД, ЕИК: 206560303 – член на Съвета на директорите;
11. „Сентинел Адвайзърс“ АД, Рег.№ 15292051 Румъния – непряко участие;
12. „Еуросис“ ООД, ЕИК:131228825 – непряко участие;

Ваньо Стоянов Иванов

1. „АЙ ТИ СОФТ“ ЕАД, ЕИК: 204713978 – Член на Съвета на директорите;
2. „СЛС Холдинг“ АД, ЕИК: 122022915 - Член на Съвета на директорите;
3. „ДЖИ ПИ ЕС КОНТРОЛ“ ЕАД, ЕИК: 121452821 - Член на Съвета на директорите;
4. „ВИ АЙ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, ЕИК: 123763187 – Управител;
5. „ВИ АЙ ЛЮЛИН“ ЕАД, ЕИК: 030115485 – Изпълнителен директор;
6. „СМАРТ АЙ ТИ СЪЛЮШЪНС“ ЕООД, ЕИК: 201289620 – Управител и едноличен собственик на капитала;
7. „ФОРУЪРД“ ЕАД, ЕИК: 206560303 – Изпълнителен директор;

Елена Николаева Андонова-Костова

1. „ЕЛЕНИ“ ЕООД, ЕИК: 206545988 – Управител и едноличен собственик на капитала.

Д. Договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината;

Няма сключени договори по реда на чл.240б от ТЗ.

Е. Планирана стопанска политика през следващата година, в т .ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

Инвестиционните намерения на дружеството са насочени към реализиране на поставените цели за обогатяване на диверсифицирания инвестиционен портфейл от недвижими имоти с цел реализиране на допълнителни доходи.

Дългосрочните намерения на дружеството са насочени към инвестиране в имоти в различни етапи на завършеност и развитие, от такива във фаза на строеж до имоти с утвърдена оперативна история.

Очаквана инвестиция в компетентност и развитие на персонала

Компетентността е съвкупност от знания, умения и способности за изпълнение на задълженията, произтичащи от целите на дружеството и от конкретно заеманата длъжност. Отговорност на ръководителя на дружеството е да прецени необходимото ниво на компетентност на служителите, както и да осигури подходящи политики и практики в тази област.

- Наличие на необходимата компетентност на лицата, заемащи ръководни длъжности, предвид задълженията и отговорностите им;
- Осигуряване на възможности за развиване на необходимите знания и умения и на подходящи програми за обучение.

Х. Информация по Приложение № 2 към Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

№	Приходи от дейността	2021 г.	2021 г.	2020 г.	2020 г.
		хил.лв.	% дял	хил.лв.	% дял
1	Приходи от наеми на инвестиционни имоти	12	100.00%	6	85.71%
2	Други приходи от дейността	-	-	1	14.29%
		12	100.00%	4	100.00%

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали 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 емитента.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

„СЛС Имоти“ АД СИЦ притежава един имот на територията на Република България.

Основната част от приходите на дружеството за периода са приходи от наем на инвестиционни имоти в размер на 12 хил.лв., приходите които са с дял над 10 на сто от тези приходи са:

Клиент	Ст-ст на приходите, хил.лв.	Дял от приходите	Връзка с емитента
Клиент 1	6	50.00%	Несвързано лице
Клиент 2	6	50.00%	Несвързано лице

Основни доставчици на Дружеството:

Доставчик	Ст-ст на разходите, хил.лв.	Дял от разходите	Връзка с емитента
Доставчик трето лице	6	44.25%	Несвързано лице
Доставчик трето лице	2	15.75%	Несвързано лице
Доставчик трето лице	2	14.32%	Несвързано лице
Доставчик трето лице	2	10.74%	Несвързано лице

3. Информация за сключени съществени сделки.

Няма информация за сключени съществени сделки през 2021 г. (виж раздел I, т.1.Инвестиционна дейност за 2021 г.) по-горе.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ няма сключени сделки със свързани лица.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер.

През отчетния период няма събития и показатели с необичаен характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово.

През отчетния период няма сделки водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ няма дялови участия и инвестиции в страната и в чужбина, както и инвестиции в дялови ценни книжа в други предприятия.

8. Информация относно сключените от емитента в качеството му на заемополучател, договори за заем.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

„СЛС Имоти“ АД СИЦ няма сключени договори за заем, в качеството му на заемополучател.

9. Информация относно сключените от емитента, в качеството им на заемодатели, договори за заем.

През отчетния период Дружеството няма сключени договори за заем в качеството му на заемодател.

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

През отчетния период няма издадена нова емисия 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.

Дружеството няма публикувани прогнози за постигане на финансови резултати за 2021 г.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси.

Политиката относно управлението на финансовите ресурси касае способността да :

- ✓ Изпълнява задълженията си навременно;
- ✓ Реализира добра събираемост на вземанията;
- ✓ Генерира приходи, съответно и печалба;
- ✓ Финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- ✓ Инвестиция в рентабилни проекти;
- ✓ Политиката относно управлението на финансовите ресурси отчита влиянието

на ключови фактори като:

- Междувфирмените вземания и задължения;
- Конкурентноспособността на дружеството;
- Взаимоотношения с финансови институции;
- Развитие на международните отношения;

Политиката относно управлението на финансовите ресурси включва следните принципи:

- ✓ Спазване на действащото законодателство;
- ✓ Мониторинг на ключови финансови показатели;
- ✓ Обезпечаване на мениджмънта с финансово-счетоводна информация за вземане

на управленски решения;

✓ Своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;

- ✓ Ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси;
- ✓ Управление на капитала и активите на дружеството;

- ✓ Финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството;

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения.

Набраните средства от успешно приключилото увеличение на капитала на дружеството, ще се използват приоритетно за закупуване на нови за дружеството инвестиционни имоти и реализиране на печалба от дейността. Ръководството е на мнение, че дружеството разполага с необходимите ресурси за реализиране на инвестиционните си намерения.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента.

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи за управление на дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

В „СЛС Имоти АД СИЦ“ е изградена система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ е приело и прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. В правилата детайлно са описани различните видове информация, създавани и разкривани от дружеството, процесите на вътрешнофирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

Политиката по управлението на рисковете се прилага интегрирано и съобразно с всички останали политики и принципи, регламентиращи във вътрешните актове на „СЛС Имоти“ АД СИЦ.

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

През отчетната финансова година няма промяна 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 емитента.

Информация за размера на възнагражденията има посочена в точка IX. **Информация, изисквана по реда на чл. 247 ал.2 от Търговския закон;**

Дружеството няма политика да разпределя непарични възнаграждения, няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения, няма дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента.

Членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав не притежават акции на емитента.

19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На ръководството на дружеството не са известни договорености, които да доведат до бъдещи промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

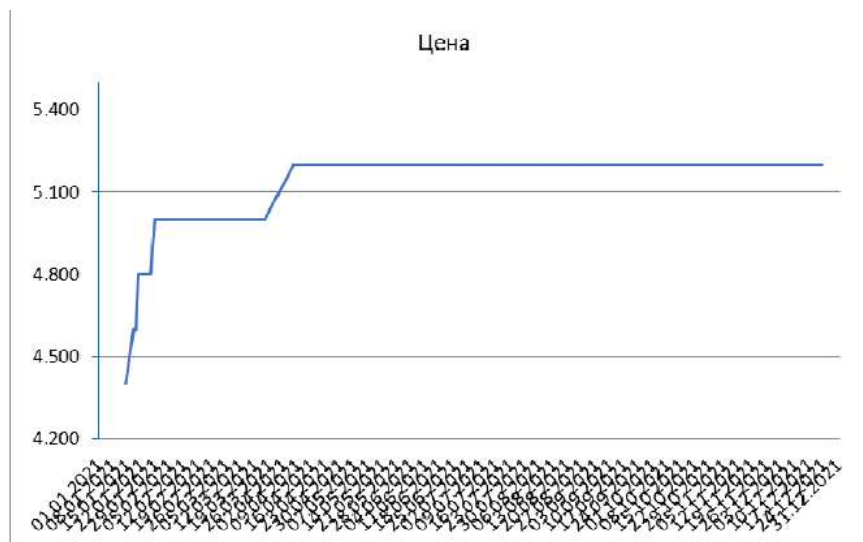
21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзки с инвеститорите на „СЛС Имоти“ АДСИЦ е Ивайло Стоев, телефон за връзка: +359 899 995797 адрес за кореспонденция: п.к.1592, гр.София, бул. „Христофор Колумб“ № 43.

22. Нефинансова декларация по чл. 41 от Закона за счетоводството.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е предприятие от обществен интерес и към 31 декември 2021 год. не надвишава критерия за среден брой на служители през финансовата 2021 година от 500 души.

23. Промени в цената на акциите на дружеството



XI. Информация по Приложение № 3 към Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Към 31.12.2021 г. капиталът на „СЛС Имоти“ АДСИЦ е в размер на 2 000 000 (два милиона) броя акции с номинална стойност 1 лв. Дружеството издава само обикновени поименни безналични акции с право на глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял.

Към дата на съставяне на настоящия отчет в следствие на успешно приключило увеличение на капитала, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 01.02.2022 г., капиталът на Дружеството е в размер на 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) броя акции с номинална стойност 1 лв.

Всички акции се търгуват на Алтернативен пазар на Българска фондова борса – София (BaSE Market), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

2. Информация относно прякото и непряко притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Лице/начин на притежаване	Към 31.12.2021 г.		Към 31.12.2020 г.	
	Право на глас	%	Право на глас	%
Пряко				
„СЛС Холдинг“ АД	318 848	15,94%	346 458	17,32%
УПФ-БЪДЕЩЕ	139 700	6,99%	139 700	6,99%
ДФ Компас Прогрес	206 912	10,35%	137 500	6,88%
ДФ ЕФ Принсипал	202 420	10,12%	202 420	10,12%

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

ДФ ЕФ Репид	170 160	8,51%	-	-
ДФ Актива Балансиран Фонд	197 490	9,87%	180 490	9,02%
ДФ Актива Високодоходен Фонд	182 289	9,11%	197 289	9,86%
Непряко				
ДФ Бъдеще, ППФ Бъдеще, УПФ Бъдеще	187 000	9,36%	187 000	9,35%
„УД Актива Асет Мениджмънт“, АД Чрез Управляваните От Него ДФ Актива Високодоходен Фонд И ДФ Актива Балансиран Фонд, НДФ Актива	388 979	19,44%	397 779	19,89%
УД „Компас Инвест“ АД чрез управляваните от него ДФ „Компас Стратегия“, ДФ „Компас Евростабилност“ и ДФ „Компас Прогрес“	271 532	13,59%	188 920	9,45%
„УД ЕФ Асет Мениджмънт“, АД чрез управляваните от него ДФ "ЕФ Принсипал", ДФ "ЕФ Репид" и НДФ „ЕФ Потенциал“	390 380	19,52%	265 780	13,29%

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ няма акционери със специални контролни права.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството или които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ не разполага с информация относно споразумения между акционерите, както и за такива, които могат да ограничат прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключение по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Дружеството със специална инвестиционна цел не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти.

Дружеството със специална инвестиционна цел възлага на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимата организация и ресурси, обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, воденето и съхраняването на отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности.

Паричните средства и ценните книжа на дружеството със специална инвестиционна цел се съхраняват в банка-депозитар.

Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на дружеството със специална инвестиционна цел при спазване на условията, предвидени в неговия устав и проспект за публично предлагане на ценни книжа.

Съгласно сключените договори, към датата на подаване на отчета дружество по смисъла на чл.27 от ЗДСИЦДС на „СЛС Имоти“ АД СИЦ е „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД, а банка-депозитар е „Тексим Банк“ АД.

ХІІ. Информация по чл.20, ал.1, т.1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

1. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През периода няма извършвани ремонти и подобрения на недвижимият имот.

2. Относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Към 31.12.2021 г., няма неплатени наеми, лизингови и арендни вноски.

№ по ред	Наименование	Към 31.12.2021 г. в хил.лв.	% спрямо общата стойност на вземанията към 31.12.2021 год.
1	Неплатени наеми	1	12.50%
	Неплатени общо	1	
	Обща стойност на вземанията към 31.12.2021 г.	8	

ХІІІ. Разкриване на информация по чл.31 от ЗДСИЦДС

1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти;

Към 31.12.2021 г. портфейла от инвестиционни имоти включва:

	Стойност	Дял в общия размер на ИИ
Отдавани под наем ИИ	149 хил.лв.	100.00 %
Общо ИИ	149 хил.лв.	100.00%

Към 31.12.2021 г. дружеството е получило 95,83 % от дължимите за 2021 г. наеми по Договор за наем и разполагане на рекламно съоръжение и Договор за наем на недвижим имот.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти;

През 2021 г. Дружеството не е осъществило продажба или покупка на нови активи.

3. Дял на активите на дружеството със специална инвестиционна цел инвестиращо в недвижими имоти в резултат на дейността по покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

(оповестяване на информация по чл.31, ал.1, т.3 от ЗДСИЦДС за спазване на изискванията на чл.5, ал.7 от ЗДСИЦДС - най-малко 70 на сто от активите на дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, към края на всяко тримесечие следва да бъде в резултат на дейността по чл.5, ал. 1, т. 2)

	Стойност в хил.лв.	Дял в общия размер на ИИ
Инвестиционни имоти	149	93,71 %
Други активи	10	6,29 %
Общо активи	159	100,00 %

4. Дял от brutните приходи за съответната финансова година на дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо в недвижими имоти в резултат на дейността по покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

(оповестяване на информация по чл.31, ал.1, т.3 от ЗДСИЦДС за спазване на изискванията на чл.5, ал.9 от ЗДСИЦДС - Най-малко 70 на сто от brutните приходи за съответната финансова година на дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, следва да бъде в резултат на дейността по чл.5, ал. 1, т. 2.)

Реализираните приходи от наем на инвестиционни имоти в размер на 12 хил.лв., представляват 98,87 % от всички приходи.

5. Информация във връзка с допустимите инвестиции по чл.25, ал.1-5 от ЗДСИЦДС.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

(оповестяване на информация по чл.31, ал.1, т.3 от ЗДСИЦДС за спазване на изискванията на чл.25, ал.1-5 от ЗДСИЦДС)

✓ „СЛС Имоти“ АДСИЦ не е инвестирало свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка;

✓ Дружеството не е инвестирало в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка;

✓ Дружеството не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти;

✓ Дружеството не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;

✓ Дружеството не е инвестирало в трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

6. Информация във връзка с общите ограничения по чл.26 ал.1 и ал.2 от ЗДСИЦДС.

(оповестяване на информация по чл.31, ал.1, т.3 от ЗДСИЦДС за спазване на изискванията на чл.26, ал.1 и ал.2 от ЗДСИЦДС)

✓ „СЛС Имоти“ АДСИЦ не е обезпечило чужди задължения и не е предоставило и получило заеми от лица, различни от банки;

✓ Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар;

✓ През 2021 г. „СЛС Имоти“ АДСИЦ няма взети банкови кредити;

7. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави.

(оповестяване на информация по чл.31, ал.1, т.4 от ЗДСИЦДС)

Дружеството няма недвижими имоти на територията на друга държава членка.

8. Информация за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл.29 ал.3 от ЗДСИЦДС.

(оповестяване на информация по чл.31, ал.3 от ЗДСИЦДС)

Нормативно изискване	Финансов резултат на "СЛС Имоти" АДСИЦ за периода: 01.01.2021 - 31.12.2021 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	
	счетоводна загуба	-9 740.71 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	Увеличение	1 840.00 лв.
	Намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 2 от	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността	

„СДС Имоти“ АДСИЦ

ЗДСИЦДС	върху недвижими имоти;	
	Увеличение	
	Намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	Увеличение	
	Намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	Увеличение	
	Намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
	Увеличение	
	Намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	Увеличение	
	Намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	Увеличение	
	Намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;	
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26,	

	ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;	
	Сума за разпределяне на дивидент;	-7 900.71 лв.
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	-7 110.64 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	150 084.98 лв.
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	2 147 800.00 лв.
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: <i>Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.</i>	

9. Информация за притежаване дялове или акции в трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС

(оповестяване на информация по чл.31, ал.4 от ЗДСИЦДС)

Дружеството не притежава дялове или акции в трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС.

10. Информация във връзка с изискванията при учредяване или придобиване на участие в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ не участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции в търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

11. Информация за придобити земеделски земи.

(оповестяване на информация по чл.31, ал.7 от ЗДСИЦДС)

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

През 2021 г., „СЛС Имоти“ АДСИЦ не е придобило земеделски земи.

XIV. Оповестяване на друга информация определена с наредба.

Вътрешната информация, оповестена от „СЛС Имоти“ АДСИЦ, можете да намерите в профила на компанията в www.x3news.com, както и на интернет страницата на дружеството www.slsimoti.bg.

Гр.София
24.03.2022 г.

Digitally signed by ILIYAN Zafirov

Dinev

Date: 2022.03.24 11:14:07 +02'00'

Изпълнителен директор:

Илиян Динев

**ДОКЛАД
ЗА
ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА
НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
на „СЛС Имоти“ АД СИЦ за 2021 г.**

Изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013г. за изискванията към възнагражденията

С решение на Общото събрание на дружеството от 05.10.2020 г. е приета Политика за възнагражденията, разработена съгласно чл.116в, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, в съответствие с Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията.

Настоящият доклад се представя на вниманието на Общото събрание на акционерите на дружеството и отразява начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2021 г. Тя отразява фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013 г. Целта е привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на СД, които да работят мотивирано и в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията

Политиката за възнагражденията на „СЛС Имоти“ АД СИЦ е разработена от Съвета на директорите на дружеството. При разработването ѝ не са ползвани външни консултанти. Преди приемане на Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията Съветът на директорите е следял за прилагане на относимите нормативни разпоредби към определяне на възнагражденията. През 2021 г. Съветът на директорите не е правил предложения до Общото събрание на акционерите относно промени във възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи

Членовете на Съвета на директорите на дружеството получават само постоянно възнаграждение.

Получаваните от членовете на Съвета на директорите допълнителни възнаграждения са съобразени с постигнатите от дружеството икономически резултати през отчетния период. Допълнителните възнаграждения отчитат стабилното състояние на дружеството в период на икономическа стагнация и затруднен достъп до кредитиране и запазването на перспективите за икономически растеж при подобряване на бизнесклимата в страната и в Европа.

През 2021 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството, не са получавали постоянни или допълнителни възнаграждения.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството

Не се предвижда предоставяне на членовете на Съвета на директорите на дружеството на опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение, поради което не са разработени и свързани с това критерии.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати

През 2021 година, членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения и не са прилагани методи за преценка изпълнението на постигнатите резултати.

5. Пояснение относно зависимостта между полученото възнаграждение и постигнатите резултати

През 2021 г. членовете на Съвета на директорите, не са получили възнаграждения. В тази връзка не е налице зависимост между възнаграждението и постигнатите резултати.

6. Информация относно основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения

През 2021 г. дружеството не е прилагало схема за изплащане на бонуси и/или други непарични допълнителни възнаграждения.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения

Дружеството не изплаща променливи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, поради което не е приложима информация за периоди на отлагане на изплащането на такива възнаграждения.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите

В договорите на членовете на Съвета на директорите не са предвидени обезщетения при прекратяване на договорите, поради което не е приложима информация за такива обезщетения.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции

Дружеството не предвижда предоставяне на членовете на Съвета на директорите на опции върху акции или акции на дружеството, поради което не е приложима информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10

Дружеството не следва политика за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на Съвета на директорите след изтичане на определен период.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване

12.1. Илиян Динев – Член на Съвета на директорите

а. Срок на договора – до изтичане на мандата, като може да бъде преизбиран без ограничения;

б. Срок на предизвестие за прекратяване - без предизвестие

в. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – не се предвиждат такива обезщетения и/или други плащания;

12.2. Ваньо Иванов – Член на Съвета на директорите

а. Срок на договора – до изтичане на мандата, като може да бъде преизбиран без ограничения;

б. Срок на предизвестие за прекратяване - без предизвестие

в. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – не се предвиждат такива обезщетения и/или други плащания;

12.3. Елена Андонова-Костова – Член на Съвета на директорите

а. Срок на договора – до изтичане на мандата, като може да бъде преизбиран без ограничения;

б. Срок на предизвестие за прекратяване - без предизвестие

в. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – не се предвиждат такива обезщетения и/или други плащания;

13. Пълен размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година

През 2021 г. членовете на СД на „СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ не са получавали възнаграждение под никаква форма.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ за определен период през финансовата година

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година

Член на Съвета на директорите	Позиция	Възнаграждение в лева
Илиян Динев	Изпълнителен член на Съвета на директорите от 24.04.2015 г.	0,00
Ваньо Иванов	Изпълнителен член на Съвета на директорите от 24.04.2015 г.	0,00
Елена Андонова-Костова	Член на Съвета на директорите от 24.04.2015 г.	0,00

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група

Дружеството не е част от икономическа група, поради което членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения и други материални и нематериални стимули от други дружества от група.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им

Няма лице, член на Съвета на директорите, което да е получило възнаграждение под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси от „СЛС Имоти“ АДСИЦ.

През 2021 г. няма случаи при които лицата натоварени с функции по управление, надзор или контрол да са получили допълнително (променливо) възнаграждение обвързано с резултатите на дейността под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор

В договорите за управление и надзор, няма договореност за изплащане на допълнителни суми в случай на предоставени услуги, от лицето извън обичайните му функции. В тази връзка такива предоставени допълнителни услуги не са извършвани, съответно не са изплащани.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година

През годината на членовете на СД не са плащани и/или начислявани обезщетения по повод прекратяване на функциите им.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";

Членовете на СД не са получавали непарични облаги, приравнени на възнаграждения.

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите

През годината на членовете на СД не са предоставяни заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Съгласно Политиката за възнагражденията на членовете на СД не е предвидена възможност за предоставяне на акции и/или опции върху акции или други схеми за стимулиране въз основа на акции и такива не са изплащани или предоставяни.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директорите през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне.

Показатели в лева/Година	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Възнаграждение на всички членове на СД	0	0	0	0	0	0
Брой на лицата членове на СД	3	3	3	3	3	3
Среден размер на възнаграждение на 1 лице от СД	0	0	0	0	0	0
Възнаграждения на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори	23 136	19 830	12 823	10 931	13 981	3 896
Средно-списъчен брой на служителите в дружеството, които не са директори	2	2	1	1	1	1

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

Среден размер на възнагражденията на 1 лице на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори	11 568	9 915	12 823	10 931	13 981	3 896
Нетен финансов резултат на дружеството	-9 741	-11 005	-12 707	-848 387	-220 858	-270 359
Годишно изменение в проценти						
Среден размер на възнаграждение на 1 лице от СД	-	-	-	-	-	-
Среден размер на възнагражденията на 1 лице на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори	-16.67%	-22.68%	17.31%	-21.81%	258.88 %	-
Нетен финансов резултат на дружеството	-11.49%	-13.40%	-98.50%	284.13 %	-18.31%	-52.26%

17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливо възнаграждение

В политиката за възнагражденията е предвидена възможност за връщане на променливо възнаграждение в случай, че такова се получава.

Съгласно програмата за прилагане на политиката за възнагражденията за 2021 г. не са изплащани допълнителни възнаграждения под каквато и да е форма, поради което информация за упражнена възможност за връщане на променливо възнаграждение е неприложима.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на Политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл.11, ал.13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

Политиката за възнагражденията не предвижда отклонения от процедурата за прилагането ѝ във връзка с извънредни обстоятелства по чл.11, ал.13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период

За следващата 2022 финансова година Съветът на директорите на „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ предлага да продължи да не изплаща възнаграждения на членовете на СД.

- Илиян Динев – няма такова;
- Ваньо Иванов – няма такова;

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

- Елена Андонова-Костова – няма такава;

Членовете на СД приемат, че при рязка промяна във финансово-стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

Информация за отправени препоръки по предходния доклад за възнагражденията и оповестяване по какъв начин са взети предвид тези препоръки

По предходния доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията не са отправяни препоръки от акционер или негов представител, участващ в редовното заседание на общото събрание на „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ.

Докладът се публикува на интернет страницата на „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ (<http://www.slsimoti.bg/>) едновременно с годишния финансов отчет за 2021 г. и е достъпен за срок от 10 години.

Гр.София
24.03.2022 г.

Digitally signed by ILIYAN Zafirov Dinev
Date: 2022.03.24 11:15:16 +02'00'

Изпълнителен директор:
Илиян Динев

**Декларация за корпоративно управление
по чл.100н, ал.7, т.1 от ЗППЦК**

1. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

„СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление (НККУ), приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен от Комисията за финансов надзор като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с Решение № 850-ККУ от 25.11.2021 г.

2. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 2 от ЗППЦК

Възнаграждението на изпълнителното ръководство, определено в договора за управление няма променлив компонент. Не се предвижда предоставяне на членовете на съвета на директорите на дружеството на опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение, поради което не са разработени и свързани с това критерии.

Структурата на СД е в съответствие с чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК, но поради спецификата на дейността на дружество със специална инвестиционна цел, възнаграждението на независимия член не може да бъде определено на база контролни функции и участие в заседания.

С приетата на 05.10.2020 г. от ОСА на „СЛС Имоти“ АДСИЦ Политиката за възнагражденията се предвижда възможност в бъдеще общото събрание да определи и променливо (допълнително) възнаграждение за членовете на съвета на директорите под формата на премии, бонуси, материални стимули, тантиеми въз основа на обективни и измерими критерии, които ще бъдат конкретно формулирани, ако общото събрание на акционерите одобри изплащането на променливо възнаграждение.

Дружеството спазва стриктно нормативната уредба и добрите практики по отношение на разкриването на информация. „СЛС Имоти“ АДСИЦ има разработена процедура за мерките срещу злоупотреба с вътрешна информация. Всяка промяна в процеса на разкриване на информация, която се налага поради възникнали конкретни обстоятелства и причини, подлежи задължително на предварително одобрение от ръководството на компанията. През 2021 г. няма промяна в процеса на разкриване на информация.

Съветът на директорите има Правила за работа, които не съдържат етични аспекти. На свое заседание, проведено на 20.02.2018 г., Съветът на директорите прие Етичен кодекс, който дава конкретни писмени насоки за етично поведение. Етичният кодекс има за цел да установи правилата за поведение и принципите, които ръководството и служителите на „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ следва да изпълняват при или по повод осъществяването на правомощията им.

Ръководството на дружеството няма писмени правила за организирането и провеждането на общите събрания, но ръководството на дружеството следва стриктно изискванията на действащата нормативна уредба и устава на дружеството относно

срокове и съдържание на материалите към дневния ред за заседание на ОСА. Поканата за ОСА се изготвя с максимална детайлност и съобразно нормативните изисквания, като се посочват всички от предлаганите решения, като по този начин всеки акционер може да се запознае предварително от момента на нейното публично оповестяване.

Всяка съществена периодична и инцидентна информация се разкрива незабавно. Дружеството е съобщило дейността си с действащата национална нормативна уредба, както и с европейската правна рамка с директно приложение в националното законодателство.

Спазването на препоръките, залегнали в този кодекс, води до укрепване на доверието и доброто име на Дружеството, предотвратяване на непрофесионално поведение, незаконни действия и корупция. Кодексът въплъщава стандартите за добро корпоративно управление и отразява ценностите – законност, отговорност, професионализъм, предприемчивост, лоялност, прозрачност, почтеност, безпристрастност, работа в екип и партньорство, бързи и положителни реакции в интерес на акционерите и Дружеството, равнопоставено третиране на акционерите. Нов аспект в корпоративното управление и добрите практики, който в последните години излиза на преден план и е добавен в НККУ при последната му актуализация от 2021 г., е темата за устойчиво развитие чрез постигане на баланс между социалните и екологичните принципи. Устойчивото развитие има за цел да отговори на потребностите на настоящото поколение, без да излага на риск способността на бъдещите поколения да посрещат собствените си нужди.

Към настоящия момент дружеството няма приета писмена политика за устойчиво развитие, която да обхваща всички теми, свързани с постигането на баланс между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира. Досега за „СЛС Имоти“ АД СИЦ не са възниквали проблемни казуси, свързани с корупционни практики, нарушаване правата на човека или неекологосъобразни дейности от страна на дружеството или негови контрагенти. Корпоративното ръководство не толерира и не допуска подобни практики в своята дейност и се ангажира да разработи и приеме политика и конкретни правила, с което да гарантира постигане на заложените цели.

3. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК

В „СЛС Имоти“ АД СИЦ е изградена система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

Политиката по управлението на рисковете се прилага интегрирано и съобразно с всички останали политики и принципи, регламентирани във вътрешните актове на „СЛС Имоти“ АД СИЦ.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

4. Информация по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и съвета от 21 април 2004 относно предложенията за поглъщане, съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 8, т.4 от ЗППЦК

- „СЛС Имоти“ АД СИЦ няма значими преки или косвени акционерни участия по смисъла на чл.85 от Директива 2001/34/ЕО.
- „СЛС Имоти“ АД СИЦ няма акции, които да дават специални права на контрол.
- Не са налице 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 във връзка с акциите, издадени от „СЛС Имоти“ АД СИЦ.
- Правилата за избор на членове на Съвета на директорите на „СЛС Имоти“ АД СИЦ са уредени в Устава на дружеството.
- Правомощията на членовете на Съвета на директорите „СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ са уредени в устава на дружеството.

5. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 5 от ЗППЦК

„СЛС Имоти“ АД СИЦ се управлява от Съвет на директорите.

Към 31.12.2021 г. дружеството се представлява и управлява от изпълнителните директори Илиян Зафинов Динев и Ваньо Стоянов Иванов заедно и всеки един самостоятелно.

Съвет на директорите

1. Илиян Зафинов Динев
2. Ваньо Стоянов Иванов
3. Елена Николаева Андонова-Костова

Съветът на директорите се ръководи в своята работа от устава и другите вътрешни устройствени актове, изискванията на закона и в защита на акционерите и всички заинтересовани лица.

Одитен комитет

Работата на Съвета на директорите се подпомага от Одитен комитет. Неговата дейност е в съответствие с одобрен от Общото събрание Статут на Одитния комитет. За резултатите от своята дейност Одитният комитет се отчита ежегодно пред Общото събрание на акционерите. На 29 юни 2017 г. Общото събрание на акционерите на „СЛС Имоти“ АД СИЦ избра Одитен комитет с мандат от 3 години в следния състав: Атанаска Дончева Иванова, Милена Димитрова Рашкова-Любенова, Ваньо Стоянов Иванов. Съответно беше утвърден Правилник за дейността на одитния комитет.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

На 5 октомври 2020 г. Общото събрание на акционерите на „СЛС Имоти“ АД СИЦ избра Ива Христова Гарванска-Софиянска за нов независим член и председател на Одитния комитет за срок от 5 години като освободи от поста на председател досега заемалата го Атанаска Дончева Иванова, и поднови за нов срок от 5 години мандата на останалите членове на одитния комитет, а именно – Милена Димитрова Рашкова-Любенова и Ваньо Стоянов Иванов. На същото заседание общото събрание на акционерите на „СЛС Имоти“ АД СИЦ прие нов статут на Одитния комитет.

Членове на Одитния комитет са:

1. Ива Христова Гарванска-Софиянска – Председател и независим член
2. Милена Димитрова Рашкова-Любенова – Член
3. Ваньо Стоянов Иванов - Член

6. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 6 от ЗППЦК

„СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ не прилага политика на многообразие по отношение на управителния орган на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит. Членовете на Съвета на директорите се избира от Общото събрание на акционерите. Водещи фактори са квалификация, управленски умения, компетентност, професионален опит в конкретната сфера на дейност и постигнатите резултати.

Настоящата декларация за корпоративно управление е неотменна част от Годишния доклад за дейността на „СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ, който е приет на заседание на Съвета на директорите на дружеството.

Digitally signed by ILIYAN Zafirov
Dinev
Date: 2022.03.24 11:16:03 +02'00'
Изпълнителен директор
Илиян Динев

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЗК

Долуподписаните,

1. Илиан Зафиров Динев – Изпълнителен директор на „СЛС Имоти“ АД СИЦ;
2. Веселина Георгиева Михайлова – Гл.Счетоводител на „СЛС Имоти“ АД СИЦ;

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът годишни финансови отчети за 2021 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и загубата на „СЛС Имоти“ АД СИЦ;
2. Годишният доклад за дейността на „СЛС Имоти“ АД СИЦ за 2021 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

Дата: 24.03.2022 г., гр. София

Декларатори:

1. Илиан Зафиров Динев

Digitally signed by ILIYAN Zafirov
Dinev

Date: 2022.03.24 11:17:13 +02'00'

2. Веселина Георгиева Михайлова

VESELINA GEORGIEVA
MIHAYLOV

Digitally signed
by VESELINA
GEORGIEVA
MIHAYLOVA

A

Date: 2022.03.24
10:54:05 +02'00'

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА СЛС ИМОТИ АДСИЦ

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на СЛС Имоти АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2021 г. и отчет за печалбата или загуба и другия всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществени счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на Приложение 21 - „Събития след края на отчетния период“ относно започналата на 24.02.2022 г. война на Русия срещу Украйна и, че на този етап Ръководството не е в състояние да определи какъв ще е ефектът в икономиката и в частност върху дейността на дружеството, но е на мнение че тези събития ще се отразят трайно негативно в световен мащаб, респективно в развитието на компаниите.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Намалена стойност на собствения капитал на „СЛС Имоти“ АДСИЦ под законово установения размер. Приложение 2 - „База за изготвяне на финансовия отчет“, Приложение 8 - „Капитал и резерви“ и Приложение 21 - „Събития след края на отчетния период“ към финансовия отчет. Поддържането на стойността на собствения капитал над законово установения минимум е свързано с прилагане на принципа за действащо предприятие като база за изготвяне на финансовите отчети, затова ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос. Както е оповестено в Приложение 2 „База за изготвяне на финансовия отчет“ към 31.12.2021 година собствения капитал на дружеството е в размер на 150хил.лв. (към 31.12.2020 г.: 160хил.лв.). За 2021 година финансовият резултат е загуба в размер на 10хил.лв. (2020 г. загуба в размер на 11хил.лв.). Във връзка с намалената стойност на собствения капитал на „СЛС Имоти“ АДСИЦ под законово установения размер, в края на 2019 г. срещу дружеството е образувана преписка от Софийска градска прокуратура по сигнал на Комисията за финансов надзор. През месец април 2020 г. от Софийска градска прокуратура е входирана молба до Софийски градски съд с искане за постановяване на решение, с което да се прекрати „СЛС Имоти“ АДСИЦ, на основание чл.252, ал.1, т.5, вр.т.4 от ТЗ и да се открие производство по ликвидация. Образувано е дело, което към датата на изготвяне на този финансов отчет е на етап приключило първоинстанционно съдебно производство и очакване постановяването на съдебно решение. Както е описано в Приложение 2 „База за изготвяне на финансовия отчет“ и Приложение 21 „Събития след края на	В тази област нашите одиторски процедури включиха, без да се ограничават до следните: • Преглед на кореспонденция на дружеството с Регулаторни органи; • Преглед на протоколи с решения от заседания на съвета на директорите и общото събрание на акционерите на дружеството проведени през 2021 г. и след датата на финансовия отчет; • Преглед на проспект за първично публично предлагане на емисия акции на дружеството; • Получено е писмо от юристите на дружеството относно информация за етапа съдебното производство. • Комуникация с ръководството относно плановите и намеренията за бъдещото развитие и дейността на дружеството. • Получаване на информация от общодостъпни публични регистри. Оценка на адекватността и пълнотата на оповестяванията към финансовия отчет на дружеството свързани с намалената стойност на собствения капитал. Приложение 2 - „База за изготвяне на финансовия отчет“, Приложение 8 - „Капитал и резерви“ и Приложение 21 - „Събития след края на отчетния период“

отчетния период“, Ръководството на дружеството е предприело мерки за преодоляване на декапитализацията, посредством публично предлагане на 500 000 (петстотин хиляди) нови, обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас.

На 10.03.2021 г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите, на което е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството от 2 000 000 (два милиона) лева на 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) лева чрез издаване на нова емисия акции при условията на публично предлагане по реда на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е получило одобрение от Комисията за финансов надзор на проспект за първично публично предлагане на емисия в размер до 500 000 (Петстотин хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 5 (пет) лева всяка една. Публичното предлагане е приключило, всички предлагани акции са записани и заплатени изцяло. Увеличението на капитала на дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 01.02.2022 г.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражданията изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

Магдалена Цветкова, Регистриран одитор, №0659, гр. София, ж.к. „Манастирски ливади – Б“, №61, тел:0888444012, e-mail: magdalenacvetkova1@gmail.com

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване,

фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 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 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 17 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието

на електронния формат на финансовия отчет на „СЛС Имоти“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, приложен в електронния файл „747800L06EZEDS8EYS35-20211231-BG-SEP.xhtml“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат. Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML. Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл „747800L06EZEDS8EYS35-20211231-BG-SEP.xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК. На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, съдържащ се в приложения електронен файл „747800L06EZEDS8EYS35-20211231-BG-SEP.xhtml“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Магдалена Цветкова е назначена за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. на СЛС Имоти АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2021 г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. на Дружеството представлява четвърти пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

Магдалена Цветкова

Регистриран одитор - №0659

Гр. София

24 март 2022 година

MAGDALENA
NIKOLOVA
TSVETKOVA
Digitally signed
by MAGDALENA
NIKOLOVA
TSVETKOVA
Date: 2022.03.24
13:43:05 +02'00'

Магдалена Цветкова, Регистриран одитор, №0659, гр. София, ж.к. „Манастирски ливади – Б“, №61, тел:0888444012, e-mail: magdalenacvetkova1@gmail.com

**ДО Акционерите на
СЛС Имоти АДСИЦ**

ДЕКЛАРАЦИЯ

**по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от
Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Долуподписаният:

Магдалена Цветкова, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 0659 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) **и декларирам, че**

бях ангажиран да извърша задължителен финансов одит на финансовия отчет на **СЛС Имоти АДСИЦ** за 2021 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“, **и че**

съм отговорен за одит ангажимента от свое име.

В резултат на извършения от мен одит издадох одиторски доклад от 24 март 2022 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишен финансов отчет на СЛС Имоти АДСИЦ за 2021 година, издаден на 24 март 2022 година:

- 1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По мое мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (стр 1 от одиторския доклад);
- 2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на СЛС Имоти АДСИЦ със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 17 към финансовия отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от одита на финансовия отчет

като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (стр 7 от одиторския доклад).

3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, относеща се до съществените сделки.** Моите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на моя доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от моите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр 7 от одиторския доклад).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на СЛС Имоти АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31 декември 2021 г. , с дата 24 март 2022 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща моите заключения, съдържащи се в издадения от мен одиторски доклад от 24 март 2022 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

24 март 2022 г.

Гр. София

За регистрирания одитор:

Магдалена Цветкова

MAGDALENA
A
NIKOLOVA
TSVETKOVA

Digitally signed
by MAGDALENA
NIKOLOVA
TSVETKOVA
Date: 2022.03.24
13:45:49 +02'00'