

„СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

31 ДЕКЕМВРИ 2023

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 - 31 стр.
6. Доклад за дейността на „СЛС Имоти“ АД СИЦ	32 – 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 31.12.2023 г.

		хил.лв.	
Съдържание	Пояснение	2023 г.	2022 г.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	9 890	5 744
		9 890	5 744
Текущи активи			
Парични средства	6	38	71
Търговски и други вземания	7	82	82
		120	153
ОБЩО АКТИВИ		10 010	5 897
Собствен капитал			
Акционерен капитал		2 500	2 500
Премии от емисии		2 120	2 120
Неразпределени печалби/(непокрити загуби)		5 359	1 210
Общо собствен капитал	8	9 979	5 830
Нетекущи пасиви			
		-	-
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	10	-	2
Задължения за дивидент	9	31	65
		31	67
Общо пасиви		31	67
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		10 010	5 897

Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2023 г. е одобрен за издаване на 13 март 2024 г.

Пояснителни бележки от страница 6 до страница 31 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:
Веселина Георгиева Михайлова

Изп.директор:
Илиян Зафиров Динев

Съгласно одиторски доклад:
Магдалена Цветкова
Регистриран одитор - №0659

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
На „СЛС Имоти“ АД СИЦ
към 31.12.2023 г.

		хиЛ.лв.	
Съдържание	Пояснение	2023 г.	2022 г.
Приходи от наем на инвестиционни имоти	11	75	96
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	5.2.	4 146	3 201
ОБЩО ПРИХОДИ		4 221	3 297
Разходи за външни услуги	12	(22)	(14)
Разходи за персонала	13	(14)	(3)
Други разходи	14	(4)	(6)
Финансови разходи	15	(1)	(1)
ОБЩО РАЗХОДИ		(41)	(24)
Печалба/(загуба) за периода		4 180	3 273
<i>Друг всеобхватен доход</i>		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		4 180	3 273
 Нетна печалба на акция		 0.0136	 0.029

*Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2023 г. е одобрен за издаване на 13 март 2024 г.
Пояснителни бележки от страница 6 до страница 31 са неразделна част от финансовия отчет.*

Съставил:
Веселина Георгиева Михайлова

Изп. директор:
Илиян Зафиров Динев

Съгласно одиторски доклад:
Магдалена Цветкова
Регистриран одитор - №0659

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
На „СЛС Имоти“ АД СИЦ
към 31.12.2023 г.

хил.лв.

	Акционерен капитал	Премии от емисии	Неразпределени печалби/ (непокрити загуби)	Общо
Остатък към 01.01.2023 г.	2 500	2 120	1 210	5 830
Печалба за периода	-	-	4 180	4 180
Друг всеобхватен доход за периода	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	4 180	4 180
Задължителен дивидент за разпределение	-	-	(31)	(31)
Остатък към 31.12.2023 г.	2 500	2 120	5 359	9 979

	Акционерен капитал	Премии от емисии	Неразпределени печалби/ (непокрити загуби)	Общо
Остатък към 01.01.2022 г.	2 000	148	(1 998)	150
Емисия на акции	500	1 972	-	2 472
Печалба за периода	-	-	3 273	3 273
Друг всеобхватен доход за периода	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	3 273	3 273
Задължителен дивидент за разпределение	-	-	(65)	(65)
Остатък към 31.12.2022 г.	2 500	2 120	1 210	5 830

Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2023 г. е одобрен за издаване на 13 март 2024 г.

Пояснителни бележки от страница 6 до страница 31 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставил:
Веселина Георгиева Михайлова

Изп. директор:
Илиян Зафиров Динев

Съгласно одиторски доклад:
Магдалена Цветкова
Регистриран одитор - №0659

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
На „СЛС Имоти“ АДСИЦ
към 31.12.2023 г.

	ХИЛ.ЛВ.	
	2023 г.	2022 г.
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	76	14
Плащания на доставчици	(27)	(24)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(14)	(3)
Платен/възстановен данък върху добавената стойност	(1)	4
Други постъпления / плащания от оперативна дейност	(1)	(3)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	33	(12)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	-	(2 394)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	(2 394)
Парични потоци от финансова дейност		
Емитиране на ценни книжа	-	2 500
Изплатени дивиденди	(66)	-
Други парични потоци от финансова дейност	(1)	(24)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(67)	2 476
Нетен паричен поток	(34)	70
Парични средства в началото на периода	71	2
Ефект от прилагане на МСФО 9	1	(1)
Парични средства в края на периода	38	71

Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2023 г. е одобрен за издаване на 13 март 2024 г.

Пояснителни бележки от страница 6 до страница 31 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставил:
 Веселина Георгиева Михайлова

Изп. директор:
 Илиян Зафиров Динев

Съгласно одиторски доклад:
 Магдалена Цветкова
 Регистриран одитор - №0659

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ
към 31.12.2023 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.

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 набиране на средства чрез издаване на ценни книжа; 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; пряко свързаните дейности с осъществяването на гореизброените дейности; както и други дейности, позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет 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;
- ✓ 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,

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

включително дейността по принудително събиране на вземания, произтичащи от тези договори;

✓ управление и поддържане на недвижими имоти, собственост на АД СИЦ, които не са отдадени за ползване;

✓ подготвя възлагането на първоначалната и последващата оценка на недвижимите имоти от името и за сметка на АД СИЦ 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 АД СИЦ;

✓ осигурява организационни, технически и материални условия за работа на Съвета на директорите;

✓ да управлява дейността по администриране на акциите на АД СИЦ;

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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ към 31.12.2023 г. е 2 лица, в т.ч. 2 жена.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

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.

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.

2.2. Прилагане на принципа за действащо предприятие Макроикономическа среда

Днес компаниите и потребителите са изправени пред множество предизвикателства, свързани с настоящата макроикономическа и геополитическа

среда. Информацията за продължаващи смущения в световните вериги за доставки и недостига на работна ръка са в дневния ред на много финансови ръководители.

Някои от предизвикателствата започнаха по време на пандемията Covid-19, която породила нови оперативни и финансови трудности, често със специфични последици за счетоводството и финансовата отчетност. В резултат на значителни смущения в глобалната верига на доставки и недостиг на работна ръка, предизвикани от пандемията, се увеличи разходите за материали и труд. Световните централни банки също повишават лихвените проценти в опит да смекчат въздействието на исторически високите нива на инфлация.

Въпреки че компаниите трябва да се справят с въздействието на инфлацията и оскъдните пазари на труда, напоследък се наблюдават признаци на подобрения.

През 2023 г., икономическата среда в България остана усложнена, основно поради глобалните ефекти от войната в Украйна. Въпреки продължаващите предизвикателства, тревожните тенденции от 2022 г. дадоха път на изразен напредък в овладяването на инфлацията. При инфлация от 9,2% в еврозоната, 10,4% в Европейския съюз и 14,3% в България на годишна база към декември 2022 г., през декември 2023 г. тези показатели спаднаха съответно до 2,9%, 3,4% и 5%. Обяснено накратко, рекордно високият и скоростен темп на нарастване на цените през предходната година се превърна в забавяне през тази година.

Взетите мерки за стабилизиране и диверсификация на енергийните ресурси спомогнаха за справяне с енергийната криза, обхванала Европа.

През 2023 г., по текущата сметка на платежния баланс България постигна напредък спрямо предходните две години. Отчетен бе излишък за периода януари-август. Към октомври 2023г., брутният вътрешен дълг е 44,4% от БВП – 3,7% по-нисък спрямо октомври 2022 г. Последното тримесечие на 2023 г. отбелязва подобрене в индикатора на икономическата активност (ИИА) в България. ИИА се публикува от Института за анализи и прогнози на тримесечна база и цели да представи обобщение на състоянието на българската икономика в контекста на икономическата среда в еврозоната чрез употребата на модел, съставен от редица макроикономически променливи. Въпреки продължаващата отрицателна стойност от -0,44 (предходно тримесечие: -0,62), всички включени показатели отчитат подобрене. Като отрицателно влияние е посочена високата степен на международна неопределеност, породена от текущите макроикономически и геополитически събития. Рисковете пред глобалните икономически перспективи продължават да нарастват, като военният конфликт между Израел и Хамас увеличи допълнително геополитическото напрежение.

Военният конфликт Русия - Украйна

Към датата на съставяне на настоящия отчет продължават военните действия между Русия и Украйна. Ръководството на „СЛС Имоти“ АД СИЦ не е способно да определи какъв ще е ефектът върху икономиката, но е на мнение че тези събития се отразят негативно в световен мащаб, респективно в развитието на компаниите и икономическите последици ще са изключително сериозни.

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

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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.

За много от потенциалните негативни последици е изключително трудно да се направят точни прогнози, като крайният им ефект може да е по-осезаем или не, в зависимост от по-нататъшната ескалация на събитията и характера на бъдещото статукво в международните отношения.

Военият конфликт между Израел и Хамас

През отчетния период последиците на конфликта между Израел и Хамас не са се отразили съществено на дейността на „СЛС Имоти“ АД СИЦ. Дружеството няма експозиции към контрагенти от засегнатите от конфликта региони и не използва рисковите транспортни коридори.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството Съветът на директорите очаква, че Дружеството ще има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

На база направен анализ на способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие, ръководството не е идентифицирало факти и обстоятелства, които да правят принципа – предположение за действащо предприятие неприложим или да поразят значителни съмнения относно неговата валидност, които да бъдат оповестени в този финансов отчет. Съответно, финансовият отчет е изготвен на базата на принципа за действащо предприятие.

Въпроси свързани с устойчивостта, климата и екологията

През последните години се наблюдава тенденция към увеличаване на обхвата на нефинансовата информация във финансовите отчети на предприятията. Акцентира се върху важността на тази информация за управлението на прехода към устойчива глобална икономика посредством обективна връзка между дългосрочната финансова стабилност и ефективност на бизнеса, социалната справедливост и опазването на околната среда. Оповестяването на нефинансова информация е важен фактор за анализ, оценка и управление на резултатите от дейността на предприятията и тяхното въздействие върху обществото.

Поддържа се тезата, че нефинансовата информация за икономическото, социалното и екологичното развитие е фактор за повишаване на конкурентоспособността на всяко предприятие.

Последователното третиране на въпросите, свързани с климата в годишните финансови отчети е ключов елемент за намаляване на риска от „зелено измиване“. Рисковете, предизвикани от климатичните промени, могат да имат бъдещи неблагоприятни последици за бизнес дейностите на Дружеството. Тези рискове включват рискове, свързани с прехода (напр. регулаторни промени и рискове, свързани

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

с репутацията), и физически рискове (дори ако рискът от физически щети е нисък поради дейността на дружеството и географското му местоположение).

В съответствие с предходната година, към 31 декември 2023 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

„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.

Дейностите свързани с отговорното използване на ресурсите и защита на околната среда са:

- ✓ Издаване на електронни фактури и намаляване на разходите за хартия и печатни консумативи;
- ✓ Използване на материали с дигитално съдържание;
- ✓ Имотите притежавани от дружеството се експлоатират при спазване на Закона за управление на отпадъците;
- ✓ Наемателите се задължават при осъществяване на своята дейност да се съобразяват с изискванията на ЗУО, подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане, както и с националните и регионалните политики и планове по опазване на околната среда и управление на отпадъците;
- ✓ В зависимост от спецификата на дейността си, наемателите прилагат и разделно събиране на отпадъците.

Ръководството периодично оценява въздействието на свързаните с устойчивостта, климата и екологията въпроси и следи за предстоящи екологични разпоредби и регулаторни промени, които биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството. Целта на този анализ е подобряване на собствената стратегия за устойчиво развитие и техния мениджмънт, задържат се постоянните и се привличат нови клиенти, като тяхната лоялност се увеличава, в резултат от което се увеличават пазарните дялове, заемат се нови пазарни ниши и се подобряват финансовите резултати; повишава се репутацията и доверието на инвеститорите, кредиторите и обществото към дружеството, в резултат от което те получават по-добър достъп до капитали на по-добра цена.

Дейността на предприятията се осъществява в отворена икономика. Те трябва да имат дългосрочни интереси както към своето устойчиво развитие, така и към устойчивостта на икономиката като цяло. От една страна, дейността на предприятията оказва непосредствено влияние върху устойчивостта на икономиката, а от друга страна – тя зависи от развитието на икономиката и нейната устойчивост. Оповестяването на нефинансова информация за устойчивото развитие на предприятията е фактор за запазване и подобряване на устойчивостта на икономиката в интерес на обществото, живота, нашата планета и бъдещите поколения.

Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажменти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат

влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

3. ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНИТЕ ПОЛИТИКИ

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2023 г.

✓ МСС 1 „Представяне на финансовите отчети“ и МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводните политики в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

Дружеството оповестява 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. За да подкрепи това изменение, МССС измени също практическо изявление № 2 Изготвяне на преценки за същественост по МСФО, за да предостави насоки как да се прилага концепцията за същественост към оповестяванията на счетоводната политика.

✓ МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“, в сила от 1 януари 2023 г., 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. Разграничението е важно, тъй като промените в счетоводните оценки се прилагат перспективно към бъдещи трансакции и други бъдещи събития, докато промените в счетоводната политика обикновено се прилагат ретроспективно към минали трансакции и други минали събития, както и към текущия период.

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.

✓ МСС 12 „Данъци върху дохода“: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви, произтичащи от единични трансакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

Предприятието трябва да прилага измененията в стандарта за трансакциите, които възникват на или след началото на най-скорошния представен сравнителен период. Също така Дружеството следва да 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 да 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.

✓ МСС 12 „Данъци върху дохода“: Международна данъчна реформа - Втори стълб Моделни правила, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

Измененията в МСС 12 са:

- Изключение от изискванията на МСС 12 предприятието да не признава и да не оповестява информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, свързани с данъците върху дохода по втори стълб на ОИСР. Предприятието трябва да оповести, че е приложило изключението.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

- Изискване за оповестяване, според което предприятието трябва да оповестява отделно своите текущи данъчни разходи (приходи), свързани с данъците върху дохода по втори стълб.

- Изискване за оповестяване, което гласи, че в периодите, в които законодателството по втори стълб е прието или по същество е прието, но все още не е влязло в сила, предприятието оповестява известна или разумно оценима информация, която помага на потребителите на финансовите отчети да разберат излагането на предприятието на данъци върху дохода по втори стълб, произтичащи от това законодателство.

- Изискването предприятието да прилага изключението и изискването да оповести, че е приложило изключението незабавно след издаването на измененията и ретроспективно в съответствие с МСС 8.

✓ МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС

МСФО 17 замества МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква прилагането на модел за текущо оценяване, съгласно който преценките се преразглеждат през всеки отчетен период. Договорите са оценяват, като се използват:

- дисконтирани парични потоци с претеглени вероятности;
- изрична корекция за риск, и
- надбавка за договорени услуги, представляваща нереализираната печалба по договора, която се признава като приход през периода на покритие.

Стандартът позволява избор при признаването на промени в нормата на дисконтиране или в печалбата или загубата, или в другия всеобхватен доход. Новите правила ще се отразят на финансовите отчети и на основните показатели на всички дружества, които издават застрахователни договори.

✓ МСФО 17 „Застрахователни договори“: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

Измененията касаят оповестяването на сравнителната информация относно финансовите активи, представена при първоначалното прилагане на МСФО 17. Измененията имат за цел да помогнат на дружествата да избегнат временни счетоводни несъответствия между финансовите активи и задълженията по застрахователни договори и следователно да подобрят полезността на сравнителната информация за потребителите на финансовите отчети.

МСФО 17 Застрахователни договори и МСФО 9 Финансови инструменти имат различни изисквания за преход. За някои застрахователи тези разлики могат да доведат до временни счетоводни несъответствия между финансовите активи и задълженията по застрахователни договори в сравнителната информация, която те представят във финансовите си отчети, когато прилагат МСФО 17 и МСФО 9 за първи път.

Измененията ще помогнат на застрахователите да избегнат тези временни счетоводни несъответствия и следователно ще подобрят полезността на сравнителната информация за инвеститорите чрез възможността да представят сравнителна информация за финансовите активи.

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 тези финансови отчети 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 2023 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. Промените са свързани със следните стандарти:

- ✓ МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- ✓ МСС 7 „Отчет за паричните потоци“ и МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестявания“: Финансови споразумения с доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;
- ✓ МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., не е приет от ЕС;
- ✓ МСФО 16 „Лизинг“: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- ✓ МСС 21 „Ефекти от промените в обменните курсове“, в сила от 1 януари 2025 г., не е приет от ЕС;
- ✓ МСФО 10 и МСС 28 - Продажба или апорт на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие

4. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен съгласно историческата цена. Базите за оценяване са описани по-подробно в счетоводната политика по-долу.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

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 31.12.2023 г. е:

1 EUR 1.95583 лв.

1 USD 1.76998 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.

Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка от независим лицензиран оценител.

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.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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
други	25 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

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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 продават 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

За всеки нов сключен договор Дружеството преценява дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- ✓ дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване;

- ✓ Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора;

- ✓ Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, остават и се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството. Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти. Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

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.

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	0.33%
от B+ до BB+	1.30%
от CCC+ до B+	4.62%

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	3.83%
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.

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

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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.

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.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

Определеният съгласно изискванията на ЗДСИЦДС минимален размер на задължението за дивиденди за текущия отчетен период се отчита в намаление на неразпределената печалба и задължение 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.

За 2023 година преобразуваният съгласно чл.29, ал.3 от ЗДСИЦДС финансов резултат, който се явява основа за изчисляване на задължителния по закон дивидент е печалба в размер на 34 хил.лв. (2022 г. печалба в размер на 72 хил.лв.). Отчислението от печалбата за 2023 г. за дивидент е 90% от основата и е в размер на 31 хил.лв. (2022 г.: 66 хил.лв.). сумата е начислена като намаление на показателя за неразпределена печалба и е признато задължение за дивидент в отчета за финансово състояние на дружеството към 31.12.2023 г.

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.

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

5.1. Инвестиционни имоти в употреба

Съгласно Устава на дружеството всички инвестиционни имоти на „СЛС Имоти“ АД СИЦ се намират на територията на Република България. Същите са оценени към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г. от независим оценител, който притежава съответната професионална квалификация и има актуални наблюдения върху местонахождението на оценения инвестиционен имот.

Приоритетните и дългосрочни намерения на дружеството са притежаваните от него инвестиционни имоти да бъдат отдавани под наем.

Инвестиционни имоти към 31.12.2023 г.

Имоти	Площ /кв.м./		Балансова ст-ст в хил.лева	Балансова ст-ст в хил.лева
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
гр. София, район Искър, м-ст Крайното - ПИ	136	136	150	148
Земеделски земи с.Върбен	972 043	972 043	9 740	5 596
Общо:			9 890	5 744

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

Върху инвестиционните имоти няма ограничения за правото на ползване и същите не са предоставени като обезпечине.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Инвестиционни имоти
	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2022 г.	149
Придобити през годината в т.ч.	-
- чрез покупка	2 394
- чрез последващи разходи	-
Отписани през годината	-
Нетна печалба/ (загуба) от промяна на справедливата стойност	3 201
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	5 744
Придобити през годината в т.ч.	-
- чрез покупка	-
- чрез последващи разходи	-
Отписани през годината	-
Нетна печалба/ (загуба) от промяна на справедливата стойност	4 146
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	9 890

Инвестиционните имоти са отдадени под наем по договори за оперативен лизинг със срок от 1-3 години.

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

Земеделските земи в с.Върбен са отдадени под наем за следващата стопанска година.

Приходите от наем за 2023 г. в размер на 75 хил.лв. (2022 г. – 96 хил.лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наем на инвестиционни имоти“.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления		
	До 1 година	Над 1 до 3 години	Над 3 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2023 г.	58	1	-
31 декември 2022 г.	57	8	-

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

5.2. Нетна печалба/загуба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти

	2023	2022
Разходи от преоценка на инвестиционни имоти	-	(1)
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	4 146	3 202
Общо:	4 146	3 201

Направените преоценки на инвестиционните имоти до справедлива стойност са повтаряеми поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40. Оценките се извършват регулярно към датата на всеки годишен финансов отчет.

Оценката на независим оценител към 31 декември 2023 г. за поземлените имоти в землището на с. Върбен, общ. Брезово, обл. Пловдив е базирана на метода на пазарните аналози с тежест 100%, а оценката за поземлен имот в гр. София, м. НПЗ „Искър - север“ 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).

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.

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

	2023 г.	2022 г.
Парични средства в каса	5	5
- в лева	5	5
Парични средства по разплащателни сметки	33	66
- в лева	33	67
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(1)
Общо:	38	71

Не са налице блокирани парични средства.

7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	2023 г.	2022 г.
Вземания от клиенти по наемни договори	68	85
Коректив за очаквани кредитни загуби	(3)	(3)
Други вземания	17	-
Общо:	82	82

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

Вземанията от клиенти по наемни договори в размер на 68 хил. лв. и другите вземания в размер на 17 хил.лв. възникват по договор за отдаване под наем на земеделски земи с. Върбен.

8.КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

Регистрираният капитал на Дружеството се състои 2 500 000 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.

	2023 г.	2022 г.
Основен акционерен капитал	2 500	2 500
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	2 120	2 120
Неразпределена печалба	1 179	-
Непокрита загуба от минали години	-	(1 998)
Текуща печалба/загуба	4 180	3 208
Общо:	9 979	5 830

	31.12.2023 Право на глас	31.12.2023 % участие
„СЛС Холдинг“ АД	293 848	11.75
УПФ „Бъдеще“	172 700	6.91
ДФ „Компас Прогрес“	206 912	8.28
БТФ „ЕФ Принципал“ ЕТФ	187 720	7.51
ДФ „ЕФ Рапид“	262 260	10.49
БТФ "Активна балансиран" ЕТФ	234 390	9.38
ДФ „Активна Високодоходен“ Фонд	222 289	8.89
	1 580 119	63.21

Към 31 декември 2023 г. останалата част от акционерния капитал се притежава от 23 юридически лица, всяко от които притежава по-малко от 5% от капитала.

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

Издадени напълно платени обикновени акции	Акции брой	Основен капитал Хил.лв.	Премийен резерв Хил.лв.
Салдо на 1 януари 2022	2 000 000	2 000	148
Движение за годината	500 000	500	1 972
- Емисия	-	-	-
Салдо на 31 декември 2022	2 500 000	2 500	2 120
Движение за годината	-	-	-
- Емисия	-	-	-
Салдо на 31 декември 2023	2 500 000	2 500	2 120

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

Премийни резерви

Към 31 декември 2023 г. премиите резерви са в размер на 2 120 хил.лв. (2022 г.: 2 120 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.

Печалби от текущата година

Дружеството приключва 2023 г. като отчита печалба в размер на 4 180 хил.лв. (2022 г.: печалба в размер на 3 273 хил.лв.). Остатъчната печалба за годината след приспадане на задължителния дивидент е в размер на 4 149 хил.лв.

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 2023 г. е определен по следния начин:

Нормативно изискване	Финансов резултат на "СЛС Имоти" АД СИЦ за периода: 01.01.2023 - 31.12.2023 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	4 179 874,93 лв.
	счетоводна загуба	
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	Увеличение	
	Намаление	-4 145 808,07 лв.
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;	

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

	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;	34 066,86 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.	30 660,17 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	10 009 284,41 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;	4 619 700,33 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>	30 660,17 лв.

Съгласно чл.247а от Търговския закон, Дивиденди и лихви по чл. 190, ал. 2 се

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

изплащат само ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

За 2023 година преобразуваният съгласно чл.29, ал.3 от ЗДСИЦДС финансов резултат, който се явява основа за изчисляване на задължителния по закон дивидент е печалба в размер на 34 хил.лв. (2022 г. печалба в размер на 72 хил.лв.). Отчислението от печалбата за 2023 г. за дивидент е 90% от основата и е в размер на 31 хил.лв. (2022 г.: 65 хил.лв.). сумата е начислена като намаление на показателя за неразпределена печалба и е признато задължение за дивидент в отчета за финансово състояние на дружеството към 31.12.2023 г.

10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	2023 г.	2022 г.
Други задължения	-	2
Общо:	-	2

11. ПРИХОДИ ОТ НАЕМ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	2023 г.	2022 г.
Приходи от наем на инвестиционни имоти	7	11
Приходи от наем на инвестиционни имоти земеделски земи	68	85
Общо:	75	96

12. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2023 г.	2022 г.
Разходи за одит	(2)	(2)
Разходи за оценки	(2)	-
Разходи за депозитарни услуги	(6)	(6)
Административни такси – АВ, КФН, БФБ, ЦД, СФП	(7)	(5)
Такси скици	(2)	
Други разходи за външни услуги	(3)	(1)
Общо:	(22)	(14)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2022 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.

13. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2023 г.	2022 г.
Разходи за заплати	(14)	(3)
Общо:	(14)	(3)

14. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2023 г.	2022 г.
Разходи за местни данъци и такси	(2)	(2)
Други разходи	(2)	-
Начислени / възстановени кредитни загуби, нетно	-	(4)
<i>Начислени кредитни загуби</i>	(8)	(16)
<i>Възстановени кредитни загуби</i>	8	12
Общо:	(4)	(6)

15. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2023 г.	2022 г.
Разходи от начислени банкови такси	(1)	(1)
Общо:	(1)	(1)

16. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на Дружеството включват ключовия управленски персонал – членовете на Съвета на директорите. През 2023 г. няма начислени възнаграждения на Съвета на директорите.

През текущия период дружеството няма сделки със свързани лица.

Към 31.12.2023 г. дружеството не отчита вземания или задължения към свързани лица.

17. 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-съществените 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

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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 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 31.12.2023 г. (хил. лв.)	До 1 месец	3-12 месеца	1-5 години	Общо
Активи				
Парични средства и парични еквиваленти	38	-	-	38
Търговски и други вземания	-	82	-	82
Общо активи:	38	82	-	120
Пасиви				
Задължения за дивидент	-	31	-	31
Общо пасиви	-	31	-	31
Нетна падежна разлика	38	51	-	89

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.

18. 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 котиран (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 2 и 3.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повтаряема база, „СЛС Имоти“ АДСИЦ прави преценка 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.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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 като се използват и критериите на чл.22 от ЗДСИЦДС. 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.

19. ПРЕЦЕНКИ ОТ ОПРЕДЕЛЯЩО ЗНАЧЕНИЕ ПРИ ПРИЛАГАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА. КЛЮЧОВИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ С ВИСОКА НЕСИГУРНОСТ

Лизинг

Определяне дали даден договор съдържа лизинг или лизингови елементи.

При идентифициране и класифициране на лизинг или лизингов елемент в даден договор, дружеството преценява дали договорът съдържа идентифициран актив и дали по силата на него се прехвърля контрола над използването на същия актив за съответния по договора срок.

Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за лизинг за притежаваните от него инвестиционни имоти. Ръководството счита, че дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това договорите се третират като оперативен лизинг

Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството

Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти. При прилагане на техники за оценяване ръководството се стреми да използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден имот. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

20. ПРОВИЗИИ, УСЛОВНИ АКТИВИ И УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

В „СЛС Имоти“ АД СИЦ няма условия за начисляване на провизии извън дивидента, както и за оповестяване на условни активи и пасиви.

21. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

На ръководството на Дружеството не са известни коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му.

22. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовият отчет към 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 13.03.2024 г.

Съставител:
Веселина Михайлова

Изп.директор:
Илиян Динев

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СЛС Имоти“ АДСИЦ
гр.София, бул.„Христофор Колумб“ № 43
ЕИК 175341828
за периода 01.01.2023 г. - 31.12.2023 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 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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа. Капиталът на дружеството е в размер на 2 500 000 лева, разпределени в 2 500 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, всяка от които с право на един глас в общото събрание на акционерите. Акции 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	Цветелина Николова

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

I. Обективен преглед на развитието и резултатите от дейността

1. Инвестиционна дейност през 2023 г.

1.1. Продажби на инвестиционни имоти

През 2023 г. Дружеството не е осъществявало продажби на инвестиционни имоти.

1.2. Покупки на инвестиционни имоти

През 2023 г. Дружеството не е осъществявало покупка на инвестиционни имоти.

1.3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През 2023 г. Дружеството не е осъществявало ремонти и подобрения на притежаваните инвестиционни имоти.

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

Към 31.12.2023 г. диверсифицирания портфейл от инвестиционни имоти е както следва:

Имоти	Площ /кв. м./		Балансова стойност в хил.лева	Балансова стойност в хил.лева
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
гр. София, район Искър, м-ст Крайното - ПИ	136	136	150	148
Земеделски земи с.Върбен	972 043	972 043	9 740	5 596
Общо:			9 890	148

Направена е преоценка на инвестиционните имоти по справедлива стойност към 31.12.2023 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.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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 рекламнo съоръжение.

Земеделските земи в с.Върбен са отдадени под наем за следващата стопанска година.

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 2023 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 2023 г.

През отчетния период реализираните приходи са в размер на 75 хил.лв., от които 7 хил.лв. са приходи от наем на инвестиционни имоти и 68 хил.лв. приходи от наем на земеделски земи.

Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2023 г. е 41 хил.лв., от които по-съществени разходи са:

	31.12.2023
Административни такси – АВ, КФН, БФБ, ЦД, СФП	(7)
Разходи за независим финансов одит	(2)
Разходи за депозитарни услуги	(6)
Разходи за заплати и осигуровки	(14)
Разходи за оценки	(2)
Разходи за местни данъци и такси	(2)

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

Разходи за скици	(2)
Финансови разходи	(1)
Други разходи	(5)
Общо:	<u>(41)</u>

Към 31.12.2023 г. е направена преоценка на инвестиционните имоти. Промяната в справедливата стойност на имотите нетно е в размер на 4 146 хил.лв.

Финансовият резултат към 31.12.2023 г. е печалба в размер 4 180 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 ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Коригираният финансов резултат за 2023 г. е печалба в размер на 34 хил.лв. (2022 г. печалба в размер на 72 хил.лв.). Отчислението от печалбата за 2023 г. за дивидент е 90% от основата и е в размер на 31 хил.лв. (2022 г.: 66 хил.лв.), сумата е начислена като намаление на показателя за неразпределена печалба и е признато задължение за дивидент в отчета за финансово състояние на дружеството към 31.12.2023 г.

Общият размер на активите на дружеството към **31.12.2023 г.** е 10 010 хил.лв., от които 9 890 хил.лв. е стойността на инвестиционните имоти, 38 хил.лв. са паричните средства и 82 хил.лв. са търговските и други вземания.

Собственият капитал на дружеството към **31.12.2023 г.** е в размер на 9 979 хил.лв., от които основният капитал възлиза на 2 500 хил.лв., премийните резерви от емитиране на ценни книжа са 2 120 хил.лв., непокрита печалба от минали години 1 179 хил.лв., а финансовият резултат от текущия период е печалба в размер на 4 180 хил.лв.

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

ВИД ПОКАЗАТЕЛ	31.12.2023	31.12.2022
коефициент на рентабилност на собствения капитал	0,419	0,561
коефициент на капитализация на активите	0,418	0,555

3. Информация по въпроси свързани с устойчивостта, екологията и служителите

През последните години се наблюдава тенденция към увеличаване на обхвата на нефинансовата информация във финансовите отчети на предприятията. Акцентира се върху важността на тази информация за управлението на прехода към устойчива глобална икономика посредством обективна връзка между дългосрочната финансова стабилност и ефективност на бизнеса, социалната справедливост и опазването на околната среда. Оповестяването на нефинансова информация е важен фактор за анализ, оценка и управление на резултатите от дейността на предприятията и тяхното въздействие върху обществото.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

Поддържа се тезата, че нефинансовата информация за икономическото, социалното и екологичното развитие е фактор за повишаване на конкурентоспособността на всяко предприятие.

Рисковете, предизвикани от климатичните промени, могат да имат бъдещи неблагоприятни последици за бизнес дейностите на Дружеството. Тези рискове включват рискове, свързани с прехода (напр. регулаторни промени и рискове, свързани с репутацията), и физически рискове (дори ако рискът от физически щети е нисък поради дейността на дружеството и географското му местоположение).

В съответствие с предходната година, към 31 декември 2023 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да оказат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

Екология

„СЛС Имоти“ АД СИЦ 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.

Дейностите свързани с отговорното използване на ресурсите и защита на околната среда са:

- ✓ Издаване на електронни фактури и намаляване на разходите за хартия и печатни консумативи;
- ✓ Използване на материали с дигитално съдържание;
- ✓ Имотите притежавани от дружеството се експлоатират при спазване на Закона за управление на отпадъците;
- ✓ Наемателите се задължават при осъществяване на своята дейност да се съобразяват с изискванията на ЗУО, подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане, както и с националните и регионалните политики и планове по опазване на околната среда и управление на отпадъците;
- ✓ В зависимост от спецификата на дейността си, наемателите прилагат и разделно събиране на отпадъците.

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“ АД СИЦ към 31.12.2023 г. е 2 лица, в т.ч. 2 жена.

През периода не са освобождавани или назначавани нови служители.

Не са плащани възнаграждения на СД.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

Ръководството периодично оценява въздействието на свързаните с устойчивостта, климата и екологията въпроси и следи за предстоящи екологични разпоредби и регулаторни промени, които биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството. Целта на този анализ е подобряване на собствената стратегия за устойчиво развитие и техният мениджмънт, задържат се постоянните и се привличат нови клиенти, като тяхната лоялност се увеличава, в резултат от което се увеличават пазарните дялове, заемат се нови пазарни ниши и се подобряват финансовите резултати; повишава се репутацията и доверието на инвеститорите, кредиторите и обществото към дружеството, в резултат от което те получават по-добър достъп до капитали на по-добра цена.

Дейността на предприятията се осъществява в отворена икономика. Те трябва да имат дългосрочни интереси както към своето устойчиво развитие, така и към устойчивостта на икономиката като цяло. От една страна, дейността на предприятията оказва непосредствено влияние върху устойчивостта на икономиката, а от друга страна – тя зависи от развитието на икономиката и нейната устойчивост. Оповестяването на нефинансова информация за устойчивото развитие на предприятията е фактор за запазване и подобряване на устойчивостта на икономиката в интерес на обществото, живота, нашата планета и бъдещите поколения.

Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажменти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

III. Важни събития настъпили след датата, към която е съставен финансовия отчет;

На ръководството на Дружеството не са известни коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване.

IV. Инвестиционни намерения и вероятно бъдещо развитие

„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 на имотния пазар.

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 2023 г. няма предприети такива действия.

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

През 2023 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 заплаха 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

Систематични рискове са тези, свързани с общата икономическа конюнктура и политическата обстановка в страната. Тези рискове са извън директното влияние на Дружеството, но биха могли съществено да повлияят на резултатите от неговата дейност.

Макроикономическата ситуация и икономическият 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.

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 2023 г. е 4,2% или с 0,5% процентни пункта по-висок в сравнение с четвъртото тримесечие на 2022 година. Продължително безработните лица (безработни от една година или повече) са 51.7% от всички безработни. Коефициентът на продължителна безработица е 2.2 процентни пункта.

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 28.10.2023 г. международната рейтингова агенция Fitch Ratings потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB' с положителна перспектива.

Рейтингът на България е подкрепен от силната външна и фискална позиция на страната в сравнение с държавите със същия рейтинг, надеждната политическа рамка от членството в ЕС и дългогодишното функциониране на режима на паричен съвет. От друга страна, ниският дял на инвестициите спрямо БВП и неблагоприятните демографски фактори тежат на потенциалния икономически растеж и на публичните финанси в дългосрочен период.

Положителната перспектива отразява плановите за членство на страната в еврозоната, което може да доведе до по-нататъшни подобрения в показателите за външната позиция на страната. Въпреки забавянето на процеса по присъединяване към еврозоната, анализаторите от рейтинговата агенция считат, че съществува широка политическа ангажираност за приемане на еврото през 2025 г. След сформирането на новото правителство парламентът е приел всички оставащи ангажменти след влизането на страната в ERM II.

Приемане на еврото: Темпът на инфлация (ХИПЦ) в България следва тенденция на понижение, но остава значително над този в трите държави-членки на ЕС с най-ниска инфлация и в момента не отговаря на критерия за ценова стабилност. Предвид значителната несигурност по отношение на инфлационните процеси, за Fitch Ratings остава под въпрос изпълнението на критерия за ценова стабилност в средата на 2024 г. (ключовата дата за приемане в еврозоната през 2025 г.). България вероятно ще изпълни всички други номинални критерии за приемане на еврото (публични финанси, лихвен процент и валутен курс). Анализаторите от агенцията считат, че приемането на еврото е в подкрепа на рейтинга, тъй като при равни други условия това би подобрило оценката за рейтинга на страната с около две степени.

Ускоряване на растежа: След отчетения растеж през първото полугодие на 2023 г., въпреки забавянето на външното търсене, високата инфлация и повишената несигурност, Fitch повиши прогнозата си за ръста на БВП за тази година до 1.9% (от 1.3%, очакван през май). Очакванията са потреблението на домакинствата да бъде подкрепено от по-високите бюджетни разходи, стабилния пазар на труда, намаляване на склонността за спестяване и силния ръст на кредитите. Ръстът на инвестициите се очаква постепенно да се подобри през второто полугодие на 2023 г. с нарастването на трансферите от ЕС. Растежът на БВП ще се ускори до 2.8% през 2024 г. и 3% през 2025 г., като по-слабото частно потребление ще бъде балансирано от по-силни инвестиции, подкрепени от трансферите от ЕС. От рейтинговата агенция отчитат и ангажираността на правителството за прилагане на свързаните с Механизма за възстановяване и устойчивост реформи, след подаденото второто искане за плащане в размер на 724 млн. евро (0.8% от БВП за 2023 г.).

Постепенно понижение на инфлацията: Fitch прогнозира, че общата инфлация, според ХИПЦ, ще продължи постепенно да се забавя, докато базисната инфлация ще намалява по-бавно поради силното частно потребление, затегнатите условия на пазара на труда и вторичните ефекти. Агенцията очаква средногодишна инфлация от 9.1% през 2023 г., 4.6% през 2024 г. и 2.9% през 2025 г. Прогнозата за инфлацията остава обект на значителна несигурност, произтичаща главно от динамиката на цените на суровините и проявлението на вторичните ефекти.

Нарастване на бюджетния дефицит в средносрочен план и нисък дълг: Прогнозира се бюджетен дефицит в размер на 2.6% от БВП през 2023 г., в резултат от по-ниски от планирани разходи за мерки за енергийна подкрепа, по-високи социални и капиталови разходи и увеличения на заплатите в публичния сектор. Въпреки

постигната фискална предпазливост, очакванията са настоящото правителство да поддържа малко по-високи дефицити в средносрочен план, за да повиши публичните инвестиции и социалните трансфери за намаляване на неравенството. Очаква се бюджетен дефицит от 2.8% от БВП през 2024 г. и 3.5% от БВП през 2025 г.

Въпреки по-големите фискални дефицити, нивото на държавния дълг на България ще остане много по-ниско в сравнение със страните от ЕС, както и с държавите със същия рейтинг. Прогнозира се съотношението на общия държавен дълг към БВП да остане под 30% до 2027 г.

Основни фактори, които биха могли да доведат до положителни действия по рейтинга, са: напредък към присъединяването към еврозоната, включително увереност, че България отговаря на критериите за членство и срока за приемане на еврото; подобряване на потенциала за растеж на икономиката, например чрез въвеждане на структурни и управленски реформи за подобряване на бизнес средата и/или ефективно използване на средствата от ЕС.

Фактори, които биха могли да доведат до негативни действия по рейтинга, са: липса на напредък в присъединяването към еврозоната поради постоянна политическа нестабилност или неизпълнение на критериите за конвергенция; по-ниски перспективи за растеж в средносрочен период, предизвикани например от значителен неблагоприятен макроикономически шок или инфлация, която се е задържала на високи нива.

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 се забави до 3.1% в края на 2024 г., а средногодишната инфлация да възлезе на 4.1%. Основните фактори, които според прогнозата ще допринасят за низходящата динамика на инфлацията, са заложените технически допускания за поевтиняването на хранителните продукти и петрола на международните пазари. Същевременно в краткосрочен план се очаква проинфлационният натиск да остане съществен, тъй като запазващото се силно потребителско търсене и нарастващите разходи за труд на единица продукция в условия на недостиг на работна ръка ще продължат да бъдат фактори, които ограничават степента на пренасяне от страна на фирмите на по-ниските международни цени на суровините върху крайните потребителски цени, най-вече в групата на услугите. В резултат на това се очаква базисните компоненти да имат най-висок положителен принос за инфлацията в края на 2024 г. Административно определяните цени също се очаква да имат сравнително висок положителен принос за общата инфлация в края на 2024 г. Темпът на нарастване на ХИПЦ се прогнозира да възлезе на 3.1% в края 2025 г. (при средногодишна инфлация от 3.1%), като се очаква положителният принос на базисните компоненти да остане значителен в средносрочен хоризонт.

Рисковете пред прогнозата за инфлацията се оценяват като балансирани за целия прогнозен хоризонт. Рисковете за по-бавно от прогнозираното нарастване на цените са

свързани най-вече с вероятността от реализиране на по-слаба от очакваната глобална икономическа активност, както и със засилване на степента на пренасяне върху потребителските цени в страната на спадите в международните цени на суровините, особено в групите на хранителните и енергийните продукти. Рисковете в посока по-висока от очакваната инфлация произтичат от вероятността за засилване на връзката между разходите за труд на единица продукция и крайните потребителски цени, както и от реализирането на по-голямо от прогнозираното увеличение на административно определяните цени.

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

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

- ✓ 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;

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

	Към 31.12.2023 г.	Към 31.12.2022 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.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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. Съдружение „Клъстер Европейски експерти“, ЕИК: 176620478 – член на Управителния съвет;
8. „Делта кредит мениджмънт“ ЕАД, ЕИК: 175137010 – едноличен собственик на капитала;
9. „Фонд за дялови инвестиции Сердика“ АД ЕИК: 206415838- представител на дружеството, чрез което пряко или косвено се упражнява контрол; действителен собственик;
10. „Еуросис“ ООД, ЕИК:131228825 – непряко участие;
11. КЛУБ ЗА ПЛУВНИ СПОРТОВЕ "СВЕТИ ГЕОРГИ", ЕИК: 205364604 - член на Управителния съвет;

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. „Хедж Финанс“ ЕАД, ЕИК: 207018145 – 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	2023 г.	2023 г.	2022 г.	2022 г.
		хил.лв.	% дял	хил.лв.	% дял
1	Приходи от наеми на инвестиционни имоти	75	100.00%	96	100.00%
		75	100.00%	96	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 имоти на територията на Република България.

Основната част от приходите на дружеството за периода са приходи от наем на инвестиционни имоти в размер на 75 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	68	91.20%	Несвързано лице

Основни доставчици на Дружеството:

Доставчик	Ст-ст на разходите, хил.лв.	Дял от разходите	Връзка с емитента
Доставчик трето лице	6	25.33%	Несвързано лице
Доставчик трето лице	4	17.93%	Несвързано лице
Доставчик трето лице	2	11.12%	Несвързано лице
Доставчик трето лице	2	10.08%	Несвързано лице

3. Информация за сключени съществени сделки.

Всички съществени сделки, които е сключило Дружеството през 2023 г. са посочени в Инвестиционна дейност за 2023 г. (виж раздел I, т.1.Инвестиционна дейност през 2023 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 Дружеството не е извършвало нови емисии 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 2023 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:

- Междуфирмените 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;

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

- ✓ Финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството;

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения.

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.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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.

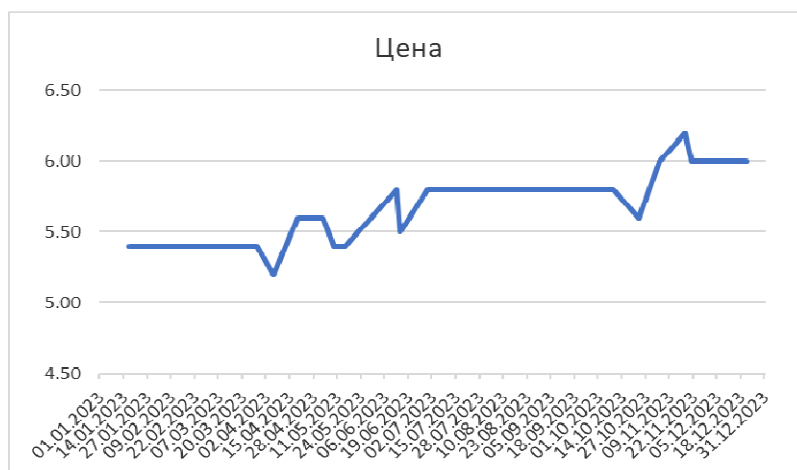
21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзки с инвеститорите на „СЛС Имоти“ АДСИЦ е Цветелина Николова, 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 2023 год. не надвишава критерия за среден брой на служители през финансовата 2023 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 31.12.2023 г. капиталът на „СЛС Имоти“ АД СИЦ е в размер на 2 500 000 (два милиона и петстотин хил.) 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.

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 31.12.2023 г.		Към 31.12.2022 г.	
	Право на глас	%	Право на глас	%
Пряко				
„СЛС Холдинг“ АД	293 848	11,75%	293 848	11,75%
УПФ-БЪДЕЩЕ	172 700	6,91%	172 700	6,91%
ДФ Компас Прогрес	206 912	8,28%	206 912	8,28%
БТФ ЕФ Принципал ETF	187 720	7,51%	187 720	7,51%
ДФ ЕФ Репид	262 260	10,49%	209 760	8,39%
БТФ Актива Балансиран Фонд ETF	234 390	9,38%	237 490	9,50%
ДФ Актива Високодоходен Фонд	222 289	8,89%	222 289	8,89%

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

Непряко				
ДФБ Бъдеще, ППФ Бъдеще, УПФ Бъдеще	354 630	14,19%	291 630	11,67%
„УД Актива Асет Мениджмънт“, АД чрез управляваните от него ДФ Актива Високодоходен Фонд, Борсово търгуван фонд "Актива балансиран" ETF и НДФ Актива	456 679	18,27%	468 979	18,76%
УД „Компас Инвест“ АД чрез управляваните от него ДФ „Компас Стратегия“, ДФ „Компас Евростабилност“ и ДФ „Компас Прогрес“	282 132	11,29%	282 132	11,29%
„УД ЕФ Асет Мениджмънт“, АД чрез управляваните от него Борсово търгуван фонд "ЕФ Принципал" ETF, ДФ "ЕФ Репид" и НДФ "ЕФ Потенциал"	449 980	18,00%	397 480	15,90%
СЛС Холдинг АД, Ай Ти Софт ЕАД, Джи Пи Ес Контрол ЕАД	297 048	11,88%	-	-

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 пораждаат 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.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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.

XII. 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

№ по ред	Наименование	Към 31.12.2023 г. в хил.лв.	% спрямо общата стойност на вземанията към 31.12.2023 год.
1	Неплатени наеми	65	79.27%
	Неплатени общо	65	
	Обща стойност на вземанията към 31.12.2023 г.	82	

XIII. 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;

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

Към 31.12.2023 г. портфейла от инвестиционни имоти включва:

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

	Стойност	Дял в общия размер на ИИ
Отдавани под наем ИИ	9 890 хил.лв.	100.00 %
Общо ИИ	9 890 хил.лв.	100.00%

Към 31.12.2023 г. дружеството е получило 8,47 % от дължимите за 2023 г. наеми на недвижими имоти.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти;
(оповестяване по чл.31, ал.1, т.2 от ЗДСИЦДС)

Виж раздел I т.1 – Инвестиционна дейност през 2023 г.

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	9 890	98,80 %
Други активи	120	1,20 %
Общо активи	10 010	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 75 хил.лв., представляват 100,00 % от всички приходи.

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

(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

✓ „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 2023 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: 01.01.2023 - 31.12.2023 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	4 179 874,93 лв.
	счетоводна загуба	
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	Увеличение	
	Намаление	-4 145 808,07 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	Увеличение	
	Намаление	

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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;	34 066,86 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.	30 660,17 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	10 009 284,41 лв.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

	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;	4 619 700,33 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 непокритите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.</i>	30 660,17 лв.

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“ АД СИЦ 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)

През 2023 г. Дружеството не е придобило нови земеделски.

XIV. Оповестяване на друга информация определена с наредба.

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

Гр.София
13.03.2024 г.

Изпълнителен директор:
Илиян Динев

**ДОКЛАД
ЗА
ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА
НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
на „СЛС Имоти“ АД СИЦ за 2023 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 2023 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 2023 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.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

През 2023 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 2023 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 2023 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 2023 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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

През 2023 г. членовете на СД на „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ 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 2023 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.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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

Членовете на СД не са получавали непарични облиги, 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	2023	2022	2021	2020	2019	2018
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	108 154	23 710	23 136	19 830	12 823	10 931

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

Средно-списъчен брой на служителите в дружеството, които не са директори	2	2	2	2	1	1
Среден размер на възнагражденията на 1 лице на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори	54 077	11 855	11 568	9 915	12 823	10 931
Нетен финансов резултат на дружеството	4 179 875	3 273 424	-9 741	-11 005	-12 707	-848 387
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	356.14%	2.48%	16.67%	-22.68%	17.31%	-21.81%
Нетен финансов резултат на дружеството	27.69%	33 705.6%	-11.49%	-13.40%	-98.50%	284.13%

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 2023 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 2024 финансова година Съветът на директорите на „СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ предлага да продължи да не изплаща възнаграждения на членовете на СД.

- Илиян Динев – няма такова;

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

- Ваньо Иванов – няма такова;
- Елена Андонова-Костова – няма такова;

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“ АД СИЦ.

Докладът се публикува на интернет страницата на „СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ (<http://www.slsimoti.bg/>) едновременно с годишния финансов отчет за 2023 г. и е достъпен за срок от 10 години.

Гр.София
13.03.2024 г.

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 2023 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

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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 неговите 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, регламентирани ефективно 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.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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.

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 31.12.2023 г. дружеството се представлява и управлява от изпълнителните директори Илиян Зафиров 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:

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

Атанаска Дончева Иванова, Милена Димитрова Рашкова-Любенова, Ваньо Стоянов Иванов. Съответно беше утвърден Правилник за дейността на одитния комитет.

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.

Изпълнителен директор
Илиян Динев

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаните,

1. Илиян 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 2023 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на „СЛС Имоти“ АД СИЦ;
2. Годишният доклад за дейността на „СЛС Имоти“ АД СИЦ за 2023 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: 13.03.2024 г., гр. София

Декларатори:

1. Илиян Зафиров Динев
2. Веселина Георгиева Михайлова

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 2023 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 съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 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.

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
Оценка на инвестиционни имоти – 9890хил.лв. Приложение 5 към финансовия отчет Както е посочено в приложение 5 към финансовия отчет, Дружеството притежава инвестиционни имоти на стойност 9890хил.лв. оценени към 31.12.2023г. по справедлива стойност. Оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти е сложен процес, който налага ръководството да направи съществени предположения, различни преценки и приблизителни оценки. Това обуславя присъщата несигурност на тези оценки на ръководството. Оценките на инвестиционните имоти са направени от ръководството със съдействието на независими оценители, външни за дружеството експерти. Поради съществеността на инвестиционните имоти (представляващи 99 процента от всички активи на Дружеството) и присъщата несигурност на оценяването им, ние сме определили тази област като ключов одиторски въпрос.	В тази област нашите одиторски процедури включиха: • Оценка на обективността, компетентността и независимостта на външните оценители, наети от Дружеството. Преглед на обхвата на тяхната работа и условията, при които са били ангажирани. • Преглед на ключовите преценки при определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти и по-специално, приложените оценителски модели и съществените предположения. • Анализ и оценка на адекватността на основните преценки и допускания, използвани от ръководството на Дружеството; • Преглед и оценка на пълнотата, уместността и адекватността на оповестяванията във финансовия отчет на дружеството относно инвестиционните имоти.

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 възнагражденията 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.

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.
- достигахме 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 изискванията 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

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 16 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 2023 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 2023 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 2023 година, приложен в електронния файл „747800L06EZEDS8EYS35-20231231-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 „747800L06EZEDS8EYS35-20231231-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 2023 година, съдържащ се в приложения електронен файл „747800L06EZEDS8EYS35-20231231-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 2023 г. на СЛС Имоти АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 29.06.2023 г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г. на Дружеството представлява шести 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

13 март 2024 година

**ДО Акционерите на
СЛС Имоти АДСИЦ**

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаната:

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

бях ангажиран да извърша задължителен финансов одит на финансовия отчет на **СЛС Имоти АДСИЦ** за 2023 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 13 март 2024 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишен финансов отчет на СЛС Имоти АДСИЦ за 2023 година, издаден на 13 март 2024 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 2023 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 16 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 2023 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 6 от одиторския доклад*).

3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща 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 2023 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 6 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 2023 г., с дата 13 март 2024 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 13 март 2024 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

Магдалена Цветкова

Регистриран одитор

13 март 2024 г.

Гр. София