

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СЛС Имоти“ АДСИЦ
гр.София, бул.Христофор Колумб № 43
ЕИК 175341828
за периода 01.01.2019 г. - 31.12.2019 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 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 (секюритизация на 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 Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, 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 – обслужващи дружества, които имат необходимите компетенции и ресурс за изпълнение на тези дейности. Обслужващото 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 Закона за дружествата със специална инвестиционна цел 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 обслужващото дружество и на банката – депозитар. Съгласно сключените договори, към датата на подаване на отчета обслужващо дружество на „СЛС Имоти“ АДСИЦ е „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД, а банка-депозитар е „Тексим Банк“ АД.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа. Капиталът на дружеството е в размер на 2 000 000 лева, разпределени в 2000 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, всяка от които с право на един глас в общото събрание на акционерите. Акциите на „СЛС Имоти“ АДСИЦ се търгуват на Българска Фондова Борса – София, Алтернативен пазар BaSe, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Боров код – ERQ.

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

Контакт с Емитента може да се осъществява по следните начини:

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

I. Обективен преглед на развитието и резултатите от дейността**1. Инвестиционна дейност за 2019 г.****1.1 Продажби или покупки на земеделски земи.**

Няма.

1.2. Продажби или покупки на неземеделски имоти

През четвъртото тримесечие на 2019 година, дружеството придобива собствеността върху инвестиционен имот представляващ ПИ с адрес гр.София, район Искър, местност Крайното с площ по кадастрална скица от 136 кв.м..

Към 31.12.2019 г. диверсифицирания портфейл от инвестиционни имоти е както следва:

Имоти	Площ /кв. м./		Балансова стойност в хил.лева	Балансова стойност в хил.лева
	31.12.2019 9	31.12.2018 8	31.12.2019	31.12.2018
гр. София, район Искър, м-ст Крайното - ПИ	136	-	151	-
Общо:			151	-

Направена е преоценка на инвестиционния имоти по справедлива стойност към 31.12.2019 г., с цел актуализиране цената спрямо пазарните нива.

Оценяване по справедлива стойност

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

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

Дружеството използва експертизата на външни независими лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности, само за инвестиционни имоти. Подбора на оценителите се извършва на база на тяхната квалификация, минал опит и Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2019 г. е одобрен за издаване на 28 юли 2020 г. Пояснителни бележки от страница 35 до страница 51 са неразделна част от финансовия отчет.

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.

Към 31.12.2019 г. дружеството не е отдало под наем притежавания инвестиционен имот.

Към датата на изготвяне на отчета, има сключен Договор за наем и разполагане на рекламно съоръжение.

3. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. 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 2019 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;

През отчетния период реализираните приходи в размер на 4 хил.лв. са в резултат на обратно проявление на обезценка на паричните средства по банкови сметки на дружеството съгласно МСФО 9 и прилаганият от дружеството модел на очакваните кредитни загуби.

Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2019 г. е 17 хил.лв., от които 5 хил.лв. за административни такси, 2 хил.лв. разходи за одит, 1 хил.лв. други разходи, 4 хил.лв. разходи за персонал, 4 хил.лв. разходи от преоценка на инвестиционни имоти и други разходи 1 хил.лв.

Финансовият резултат към 31.12.2019 г. е загуба в размер (13) 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.10 ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Коригираният финансов резултат за 2019 г. е отрицателна величина (9) хил.лв. Дружеството няма да разпределя дивидент за тази финансова година.

Общият размер на активите на дружеството към 31.12.2019 г. е 172 хил.лв., от които 151 хил.лв. е стойността на инвестиционните имоти и 21 хил.лв. са паричните средства.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2019 г. е в размер на 171 хил.лв., от които основният капитал възлиза на 2 000 хил.лв., премийните резерви от емитиране на ценни книжа са 148 хил.лв., неразпределената печалба от минали години е 223 хил.лв., непокрита загуба от минали години 2 187 хил.лв., а финансовият резултат от текущия период е загуба в размер на (13) хил.лв.

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

коефициент на рентабилност на собствения капитал	(0,08)
коефициент на капитализация на активите	(0,08)

III. Важни събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

В началото на м. февруари 2020 г. „СЛС Имоти“ АДСИЦ чрез изпълнителния си директор е информирано от Столична дирекция на вътрешните работи (СДВР) за образувана Преписка вх.№ 513000-66715/2019 г. по описа на СДВР, по повод искане на Софийска градска прокуратура (СПП). След запознаване на място в СДВР с материалите по горната преписка е установено, че в СПП по сигнал на Комисията за финансов надзор /КФН/ срещу дружеството е образувана преписка № 21786/19 г. по описа на СПП.

С Постановление от 18.12.2019 г. на СПП по преписка № 21786/19 г., се възлага на СДВР извършването на проверка, с оглед събиране на данни и доказателства за сезиране от прокурора на Софийски градски съд с иск на правно основание чл. 252 ал.1 т.5 във вр. с т.4 от Търговския закон за прекратяване на „СЛС Имоти“ АДСИЦ /Дружеството/.

От СДВР по Преписка вх.№ 513000-66715/2019 г. е поискано в срок до 20.02.2020 г. даване на обяснения от изпълнителния директор на Дружеството по повод искането на прокуратурата. Същите са представени в СДВР на 18 февруари 2020 г., придружени с копия от документи в подкрепа на обясненията.

В дадените по горната преписка на СДВР обяснения от изпълнителния директор на Дружеството се посочва, че още през декември 2019 г. са предприети мерки с цел преодоляване на декапитализацията на „СЛС Имоти“ АДСИЦ, като Съветът на директорите на Дружеството („СД“) е взел принципно решение за свикване на извънредно общо събрание на акционерите („ОСА“) с точка от дневен ред взимане на решение за едновременно намаляване и увеличаване на вписания капитал при условията и по реда на чл. 203 от ТЗ. В тази връзка, СД е провел предварителни

разговори с мнозинството от акционерите, на които те са изразили подкрепа за предложените от СД мерки.

Съгласно Решение № 21/12.03.2014 г. на ВКС, търговска колегия по т.д. № 2278/13 г., едновременното намаляване и увеличаване на капитала е специфичен правен способ (различен както от обикновеното намаление на капитала по чл. 199-201 от ТЗ, така и от стандартното увеличаване на капитала по чл. 192-194 от ТЗ) за привеждане на вписания в търговския регистър капитал в съответствие с чистата стойност на активите на дружеството. Конкретно за „СЛС Имоти“ АДСИЦ, предложението на СД е ОСА да вземе решение за едновременно:

- намаляване на вписания капитал на Дружеството чрез обезсилване на акциите на част от акционерите; намаляването ще бъде „номинално“, т.е. само и единствено за изчистване на натрупаните загуби, които загуби се посмат от акционерите, чиито акции ще се обезсилят, пропорционално на участието им в капитала; и
- ефективно увеличение на капитала с парични вноски на акционерите, като те ще запишат нови акции, чиято емисионна стойност ще превишава номиналната; увеличението ще се извърши по реда на чл. 112 и сл. от ЗППЗК.

Оздравителната операция ще бъде осъществена в пълно съответствие с разпоредбите на ЗДСИЦ, ЗППЗК и ТЗ. Крайният резултат от операцията ще бъде привеждане на вписания в търговския регистър капитал на Дружеството в съответствие с изискванията на чл. 6, ал. 1 от ЗДСИЦ, както и осигуряване на свежи финансови ресурси на Дружеството.

В резултат на пандемията от COVID-19, представляваща непредвидено и непредотвратимо събитие от извънреден характер, с решение на Народното събрание на Република България, обнародвано в Държавен вестник брой № 22, от 13.03.2020 г., по предложение на Министерския съвет и на основание чл. 84, т. 12 от Конституцията на Република България и във връзка с разрастващата се пандемия от COVID-19, се обяви извънредно положение върху цялата територия на Република България, считано от 13 март 2020 г. и впоследствие удължено, като впоследствие извънредното положение премина в извънредна епидемична обстановка, и се възложи на Министерския съвет да предприеме всички необходими мерки за овладяване на извънредната ситуация във връзка с пандемията от COVID-19 и в съответствие с чл. 57, ал. 3 от Конституцията на Република България.

В изпълнение на решението на Народното събрание, Министерът на здравеопазването издаде заповед РД-01-124 от 13.03.2020 г., по силата на която се преустановиха множество търговски дейности. Мерките и ограниченията във връзка с обявените извънредно положение и извънредна епидемична обстановка възпрепятстваха сериозно изпълнението на голяма част от предварително взетите решения и поетите ангажменти във връзка с реализацията на оздравителната програма на дружеството.

Междувременно на 23.04.2020 г. СГП входираща искова молба до Софийски градски съд (СГС) с искане за постановяване на решение, с което да се прекрати „СЛС Имоти“ АДСИЦ на основание чл.252 ал.1 т.5 вр. т.4 от ТЗ и да се открие производство по ликвидация по реда на гл.XVII от ТЗ. Въз основа на исковата молба е образувано т.д. № 746/2020 г. по описа на Софийски градски съд, Търговско отделение, VI-11 състав.

На дружеството бе изпратен препис от исковата молба заедно с приложените документи и бе дадена възможност за отговор на основание чл. 131 от ГПК.

В отговора си на исковата молба по горесцитираното търговско дело, „СЛС Имоти“ АДСИЦ изложи становище относно допустимостта на иска, че същият е допустим, но относно основателността на иска и относно обстоятелствата, на които се основава той, дружеството счита, че искът е неоснователен и се основава на непълни обстоятелства, посочени едностранчиво от ищеца СГП.

Дружеството възразява срещу така подадения иск, като възражението му се основава на обстоятелствата, че в исковата си молба и доказателствата, приложени към нея, ищецът е посочил само обстоятелства, едностранчиво доказващи неговата теза. Дружеството не оспорва, че изпитва затруднения, но възразява срещу конкретизирания им от ищеца размер.

По-нататък в отговора дружеството посочва, че още през декември 2019 г., с цел оздравяване на дружеството, СД е взел принципно решение за свикване на извънредно общо събрание на акционерите с точка от дневен ред взимане на решение за едновременно намаляване и увеличаване на вписания капитал при условията и по реда на чл. 203 от ТЗ. В тази връзка, СД е провел предварителни разговори с мнозинството от акционерите, на които те са изразили подкрепа за предложените от СД мерки.

Намеренията на дружеството за оздравяването му също са отчетени от ищеца, който ги посочва на стр. 3 от исковата си молба, цитирайки пояснителна бележка № 7 към ГФО на дружеството за 2017 г., пояснителна бележка № 2 към ГФО на дружеството за 2018г. и бележка № 6 към междинния финансов отчет за второ тримесечие на 2019 година.

Дружеството също така счита, че СГП необосновано прави извода в исковата си молба, че: „ръководството на „СЛС Имоти“ АДСИЦ повече от две години не е предприело никакви фактически и правни действия за увеличаване на акционерния капитал и не е осъществило заявената инвестиционна програма“ и „към момента няма предприети действия за привеждане на капитала му в съответствие с нормите на специалния ЗДСИЦ и на общия закон – ТЗ“. В подкрепа на тезата си дружеството посочва, че в резултат на проведените от СД предварителни разговори с мнозинството от акционерите, който процес отнема технологично време и който факт ищецът не отчита, през м. март 2020г. е изготвена покана за провеждане на официални разговори с акционерите на дружеството, за обсъждане оздравителната програма за дружеството, с изх. № 6 от 9 март 2020 година (Приложение 1 към отговора). Посочва се също, че възможността за провеждане на последващите срещи с акционерите е временно прекъсната поради обявеного във връзка с разрастващата се пандемия от COVID-19, извънредно положение върху цялата територия на Република България, считано от 13 март 2020 г., впоследствие удължено, и впоследствие преминало в обявяване на извънредна епидемична обстановка. Към настоящ момент, от страна на дружеството се осъществяват контакти с акционерите с оглед уговаряне на срещи с всеки един от тях, за реализация на оздравителната програма на „СЛС имоти“ АДСИЦ. Оздравителната операция ще бъде осъществена в пълно съответствие с разпоредбите на ЗДСИЦ, ЗППЦК и ТЗ. Крайният резултат от операцията ще бъде привеждане на вписания в търговския регистър капитал на Дружеството в съответствие с изискванията на чл. 6, ал. 1 от ЗДСИЦ, както и осигуряване на свежи финансови ресурси на Дружеството.

Доказателствените искания на дружеството, изложени в отговора му на исковата молба, са да му бъде дадена възможност в хода на делото да се представят

допълнително протоколите от проведените срещи с акционерите на дружеството за реализация на оздравителната програма на дружеството и взетите на срещите решения; както и да бъде назначена съдебно-счетоводна експертиза, която да установи каква е чистата стойност на активите на дружеството и дали капиталът на дружеството е под изискуемият размер по закон, и ако да – какъв е точният размер на несъответствието на капитала с изискуемият размер по закон.

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

СД взе решение за предприемане на действия за привеждане на дейността и активите на дружеството в съответствие с изискванията на ЗДСИЦ.

IV. Инвестиционни намерения и вероятно бъдещо развитие

След констатираното намаление на собствения капитал, като абсолютна величина има взето решение от СД на „СЛС Имоти“ АДСИЦ, да подготви и осъществи увеличение на основния капитал през 2020 г. с цел да развие дейността на „СЛС Имоти“ АДСИЦ, в съответствие с лиценза за АДСИЦ.

Стратегията на дружеството предвижда инвестиране в недвижими имоти отговарящи на изискванията на чл.6 от Устава на „СЛС Имоти“ АДСИЦ с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, аренда, лизинг, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формиране на стабилен доход.

Инвестиционните цели са насочени към формиране на портфейл от недвижими имоти, които да осигуряват минимална доходност от 5% . За постигане на основната си цел в края на 2019 г. дружеството е инвестирало част от наличните средства в закупуване на недвижим имот. През втората половина на 2020 г. се предвижда увеличение на капитала, за реализиране на инвестиционните намерения за балансиране на инвестиционния портфейл.

Същевременно „СЛС Имоти“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ е в пряка зависимост, от макроикономическата среда в страната, която се отразява на състоянието и развитието на имотния пазар. С оглед на създалата се извънредна ситуация в следствие на разпространението на коронавирус COVID – 19, съществува известна несигурност за реализирането на поставените цели.

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

Деятелността на „СЛС Имоти“ АДСИЦ е строго регламентирана. Дружеството оперира своята дейност съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и според лиценза, който притежава в този смисъл през 2019 г. няма предприети такива действия.

VI. Наличието на клонове на предприятието

„СЛС Имоти“ АДСИЦ няма регистрирани клонове.

VII. 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

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

Глобалната финансова и икономическа криза имаше неблагоприятен ефект върху икономическата среда в България, предимно заради спада в експорта и спада на потока от чужд капитал, по-бавната инвестиционна активност, нивата на безработица и външното потребление. Ниското търсене на работна ръка и мерките, предприети от повечето работодатели да намалят цените, доведоха до значителен спад в заетостта.

Ръстът на инфлацията, съчетан с висока безработица, може да застраши растежа на българската икономика и да предизвика социални и политически трусове.

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

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

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

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

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

Политически риск

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

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

Безработица

В страните с пазарна икономика безработицата е призната за социален риск по повод на труда. Като обществено оценен риск, безработицата подлежи на задължително обществено осигуряване и обещетяване при определени условия. Цялостната дейност по формирането и провеждането на държавната политика по социалното осигуряване на безработицата, както и насърчаването и подпомагането на безработните лица, при търсенето и започване на работа и/или друг тип икономическа дейност, дава съдържанието на процеса на управлението на този социален риск.

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

Нивото на безработица в България продължава трайно да намалява в резултат на постигнатия ръст на икономиката. Според последните публикувани данни на НСИ, коефициентът на безработица в страната за трето тримесечие на 2019 г. е 3.7% или с 1.3 процентни пункта по-нисък в сравнение с трето тримесечие на 2018 година. Броят на хората без работа се равнява на 125,4 хиляди човека или отчетено е намаление на броя безработни лица с 42,9 хиляди човека в сравнение с трето тримесечие на 2018 г. През същия период коефициентът на безработица намалява с 1.6 процентни пункта при мъжете и с 1.1 процентни пункта при жените. От общия брой на безработните лица 70.9 хил. (56.54%) са мъже и 54.5 хил. (43.46%) - жени. От всички безработни лица 14.75% са с висше образование, 44.66% - със средно и 40.59% - с основно или по-ниско образование.

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 23.08.2019 г., рейтинговата агенция Fitch Ratings потвърди перспективата на кредитния рейтинг на България като положителна. Агенцията затвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България „BBB“ от „BBB-“ в чуждестранна и местна валута и потвърди тавана за рейтинг на страната „BBB+“, както и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „F2“. Потвърждаването на перспективата като положителна, отразява оценката на Fitch Ratings, че показателите за развитието на външния сектор на България значително се подобриха. Продължителният период на постоянен спад на съотношението на външния дълг към БВП и положителните тенденции по текущата сметка, доведоха до по-добро представяне на външните финанси на България в сравнение със страните от групата с рейтинг „BBB“. Спрямо другите страни със сходен рейтинг, показателите за публичните финанси на страната повлияват положително за потвърждаването на оценката на рейтинга. Държавният дълг към БВП ще продължи да намалява под този на страните с рейтинг „BBB“.

На 29.11.2019 г. рейтинговата агенция S&P Global Ratings оцени перспективата на кредитния рейтинг на България като положителна. В същото време агенцията повиши дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „BBB/A-2“. Затвърдената перспектива за кредитния рейтинг на България отразява очакванията на S&P Global Ratings, че фискалните и външните показатели ще продължат да се подобряват и, че властите ще предприемат по-нататъшни стъпки за укрепване на финансовия сектор, където равнището на необслужваните кредити остава високо. Агенцията отбелязва, че през 2019 г. икономическото възстановяване на страната ще продължи с нарастващ принос на вътрешното търсене пред нетния износ. Подобренията се отразяват на пазара на труда, като по този начин се увеличават разполагаемият доход и частното потребление. Публичните инвестиции, финансирани чрез европейски фондове също ще бъдат важен фактор за икономическото възстановяване. В същото време, България продължава да изпитва структурни ограничения от демографските предизвикателства. Нетната емиграция, особено при квалифицираната част от работната сила и застаряващото население, представляват

предизвикателства пред икономическата политика и възможностите за социално сближаване.

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. Международните цени на суровините могат да нараснат по-значително в резултат от политическите кризи или нарастване на търсенето. Ограниченото предлагане на някои селскостопански стоки и особено на зърнените култури в международен план във връзка с неблагоприятни климатични явления, допълнително може да предизвика по-висока инфлация в страната. С възстановяването на вътрешното търсене се очакват по-високи относителни потребителски цени на услугите в сравнение с хранителните и нехранителните стоки. Според прогнозата на Министерство на финансите за макроикономическите показатели до 2020 г. се очаква темпът на нарастване на икономиката постепенно да се забави и прогнозният среден растеж за периода 2017–2020 г. да възлезе на 2.0%.

Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

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

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 негните доходи на компаниите да намалят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които Дружеството 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. Типичен пример за проявлението на този риск е глобалната икономическа криза, предизвикана от ликвидни проблеми на големи ипотечни институции в САЩ и Европа. В резултат на кризата лихвените надбавки за кредитен риск бяха преосмисляни и повишени в глобален мащаб. Ефектът от тази криза има осезателно проявление в Източна Европа и на Балканите, изразено в ограничаване свободния достъп до заемни средства.

Повишаването на лихвите, при равни други условия, би се отразило върху цената на финансовия ресурс, който Дружеството би използвало при реализиране на различни бизнес проекти.

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова политиката на Дружеството е дългосрочните заеми да са с фиксирани лихвени проценти.

2. Несистематични рискове

Секторен риск

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

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местонахождение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.

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:

- 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.

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

През 2019 г. дружеството не е придобило и прехвърлило собствени акции.

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

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

	Към 31.12.2019 г.	Към 31.12.2018 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	0 %
Ваньо Иванов	0	0 %
Елена Андонова	0	0 %

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

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

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

Илиян Зафиров Динев

1. „ДЖИ ПИ ЕС КОНТРОЛ“ ЕАД, ЕИК: 121452821 – Изпълнителен директор;
2. „АЙ ТИ СОФТ“ ЕАД, ЕИК: 204713978 - Изпълнителен директор;
3. „СПЕЦИАЛИЗИРАНИ ЛОГИСТИЧНИ СИСТЕМИ“ АД, ЕИК: 122022915 – Изпълнителен директор;
4. „ПРОФОНИКА“ ЕООД, ЕИК: 831742114 – Управител;
5. „БАЛКАНСКА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОННА КОМПАНИЯ“ ЕООД, ЕИК: 121452814 – Управител;
6. СДРУЖЕНИЕ „АСОЦИАЦИЯ ФЛИЙТ МЕНИДЖМЪНТ“, ЕИК: 205036130 – Представяващ / Председател на Управителния съвет;
7. „ВИ АЙ ЛЮЛИН“ ЕАД, ЕИК: 030115485 – Член на Съвета на директорите – от 27.01.2020 г.;
8. „СМАРТНЕТ“ АД, ЕИК: 175044225 – Член на Съвета на директорите до 07.05.2019 г.;

Ваньо Стоянов Иванов

1. „АЙ ТИ СОФТ“ ЕАД, ЕИК: 204713978 – Член на Съвета на директорите;
2. „СПЕЦИАЛИЗИРАНИ ЛОГИСТИЧНИ СИСТЕМИ“ 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. СДРУЖЕНИЕ „АСОЦИАЦИЯ ФЛИЙТ МЕНИДЖМЪНТ“, ЕИК: 205036130 – член на Управителния съвет;
8. „СМАРТНЕТ“ АД, ЕИК: 175044225 – Изпълнителен директор до 07.05.2019 г.;

Елена Николаева Андонова-Костова

Не участва в управителни органи на други дружества.

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 10 към Наредба 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар ценни книжа и за разкриването на информация

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	2019 г.	2019 г.	2018 г.	2018 г.
		хил.лв.	% дял	хил.лв.	% дял
1	Други приходи от дейността	4	100.00%	-	-
		4	100.00%	-	-

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/ потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ притежава имот само на територията на Република България.

Основни доставчици на Дружеството:

Клиент	Ст-ст на разходите, хил.лв.	Дял от разходите	Връзка с емитента
Доставчик трето лице	1	12,41%	Несвързано лице
Доставчик трето лице	1	15,51%	Несвързани лице
Доставчик трето лице	2	23,27%	Несвързани лице
Доставчик трето лице	2	20,68%	Несвързани лице

3. Информация за сключени съществени сделки.

Всички съществени сделки, които е сключило дружеството през 2019 г. са посочени в Инвестиционна дейност за 2019 г. (виж раздел I, т.1.2.) по-горе.

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

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

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

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

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

През отчетния период няма издадена нова емисия ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството няма публикувани прогнози за постигане на финансови резултати за 2019 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;
- ✓ Финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството;

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения.

В зависимост от постигнатия резултат при предстоящото увеличение на капитала на дружеството и набраните средства ще бъде изготвена инвестиционна програма.

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 АДСИЦ“ 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“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ.

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

През 2019 г., няма настъпили промени в управителните и надзорните органи на Дружеството.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента.

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

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

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

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

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

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

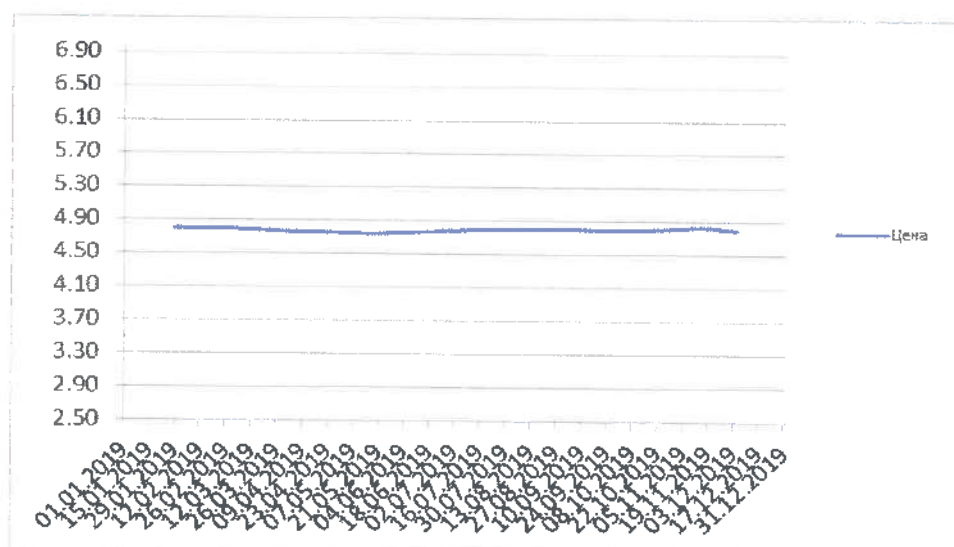
20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

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

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

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

22. Промени в цената на акциите на дружеството



XI. Информация по Приложение 11 към Наредба 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар ценни книжа и за разкриването на информация

1. Структура на капитала на дружеството

Капиталът на „СЛС Имоти“ АДСИЦ е в размер на 2 000 000 (два милиона) броя акции с номинална стойност 1 лв. Дружеството издава само обикновени поименни безналични акции с право на глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял. Всички акции се търгуват на Основен пазар на Българска фондова борса – София, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или от друг акционер

Всички акции, издадени от „СЛС Имоти“ АДСИЦ са свободно прехвърляеми и не съществуват ограничения за притежаването на ценни книжа, както и необходимост от получаване на одобрение от дружеството или от друг акционер.

3. 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 31.12.2019 г.		Към 31.12.2018 г.	
	Право на глас	%	Право на глас	%

Пряко				
„Специализирани логистични системи „ АД	588 761	29,44%	668 661	33,43%
„ЗД Евроинс“ АД	194 617	9,73%	-	-
ДФ "ЕФ ПРИНЦИПАЛ"	157 420	7,87%	197 000	9,85%
ДФ КОМПАС ПРОГРЕС	137 500	6,88%	-	-
УПФ-БЪДЕЩЕ	139 700	6,99%	139 700	6,99%
ДФ АКТИВА ВИСОКОДОХОДЕН ФОНД	103 885	5,19%	-	-
Непряко				
„УД ЕФ Асет Мениджмънт,, АД чрез управляваните от него ДФ "ЕФ ПРИНЦИПАЛ" и ДФ "ЕФ РАИИД"	220 780	11,04%	239 600	11,98%
„УД Актива Асет Мениджмънт,, АД чрез управляваните от него ДФ АКТИВА ВИСОКОДОХОДЕН ФОНД и ДФ АКТИВА БАЛАНСИРАН ФОНД	162 139	8,11%	154 085	7,70%
УПФ-Бъдеще, ППФ-Бъдеще и ДПФ-Бъдеще	187 000	9,35%	187 000	9,35%
УД „Компас Инвест“ АД чрез управляваните от него ДФ Компас Стратегия, ДФ Компас Евростабилност и ДФ Компас Прогрес	188 920	9,45%	-	-
ЗД Евроинс АД, ЗД ЕИГ РЕ АД, ЗД Евроинс Живот, Euroins Romania Asigurare-Reasigurare	357 988	17,90%		

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Членове на Съвета на директорите и служители на дружеството не притежават акции на дружеството.

Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2019 г. е одобрен за издаване на 28 юли 2020 г. Пояснителни бележки от страница 35 до страница 51 са неразделна част от финансовия отчет.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничеството на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Не съществуват ограничения върху правата на глас на акционерите на „СЛС Имоти“ АДСИЦ. Уставът на дружеството не предвижда други особени права и привилегии по акциите. Правата, предоставяни от акциите не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на друг договор или документ.

7. 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“ АДСИЦ не разполага с информация относно споразумения между акционерите, както и за такива, които могат да ограничат прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава

Съгласно Устава на дружеството, Съветът на директорите на „СЛС Имоти“ АДСИЦ се избира от Общото събрание на дружеството за срок от 5 години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения, както и да бъдат освобождавани от длъжност и преди изтичането на мандата, за който са избрани.

След изтичането на мандата, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до определянето от Общото събрание на акционерите на нов Съвет на директорите.

Изменения и допълнения в Устава на дружеството се извършват на Общо събрание на акционерите с мнозинство от 90% от представените на събранията акции. След гласуване на измененията и допълненията в Устава, те подлежат на одобрение от страна на Комисията по финансов надзор.

9. Правомощия на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Съветът на директорите управлява и представлява дружеството със специална инвестиционна цел.

Съветът на директорите на „СЛС Имоти“ АДСИЦ взема решенията относно:

- Сключване, изменение и прекратяване/развяване на договорите с обслужващото/щите дружество/ва и с банката – депозитар, при спазване на действащото законодателство и устава на дружеството;
- Покупко – продажба на недвижими имоти;
- Увеличение на капитала на дружеството съгласно овластяването по чл. 40 от Устава
- Издаване на облигации съгласно овластяването по чл. 40 от Устава
- Вземане на банкови кредити

Съветът на директорите на дружеството взема решения и по други въпроси, които съгласно нормативен акт и Устава на дружеството не са от изключителната компетентност на Общото събрание.

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

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

Дружеството със специална инвестиционна цел възлага на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимата организация и ресурси (обслужващи дружества), 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 обслужващо дружество на „СЛС Имоти“ АДСИЦ е „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД, а банка-депозитар е „Тексим Банк“ АД.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение

без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Не съществуват споразумения между „СЛС Имоти“ АДСИЦ и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

ХП. Информация по чл.41, ал.1, т.7 от Наредба 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар ценни книжа и за разкриването на информация и информация по чл.25, ал.3 от ЗДСИЦ

1. Относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизирани активи

Към 31.12.2019 г. дружеството не е отдало под наем притежавания инвестиционен имот, но към датата на изготвяне на отчета има сключен Договор за наем и разполагане на рекламнo съоръжение.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизирани активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет;

През четвъртото тримесечие на 2019 година, дружеството придобива собствеността върху инвестиционен имот представляващ ПИ с адрес гр.София, район Искър, местност Крайното с площ по кадастрална скица от 136 кв.м..

3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През периода няма извършвани ремонти и подобрения на недвижимият имот.

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

Към 31.12.2019 г., няма неплатени наеми, лизингови и арендни вноски.

5. Дял на активите на дружеството със специална инвестиционна цел за секюритизиране на 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.

Притежаваният от дружеството инвестиционен имот е предназначен за отдаване под наем. Към 31.12.2019 г. портфейла от инвестиционни имоти включва:

	Стойност	Дял в общия размер на ИИ
ИИ за отдавани под наем	150 930.00 лв.	100.00 %
Общо ИИ	150 930.00 лв.	100.00%

6. Дял от brutните приходи за съответната финансова година на дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на 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.

През 2019 г. „СЛС Имоти“ АДСИЦ не е реализирало приходи от наем и продажба на инвестиционни имоти.

Гр.София
28.07.2020 г.

Изпълнителен директор :

Илиян Динев

