

**ДО Акционерите на
СЛС Имоти АДСИЦ**

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаният:

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

бях ангажиран да извърша задължителен финансов одит на финансовия отчет на **СЛС Имоти АДСИЦ** за 2020 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 31 март 2021 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишен финансов отчет на СЛС Имоти АДСИЦ за 2020 година, издаден на 31 март 2021 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 2020 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (стр 1 от одиторския доклад);
- 2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на СЛС Имоти АДСИЦ със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 17 към финансовия отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от одита на финансовия отчет



като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 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 2020 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 2020 г. , с дата 31 март 2021 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 31 март 2021 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

31 март 2021 г.

Гр. София

За регистрирания одитор:

Магдалена Цветкова

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 2020 г. и отчет за печалбата или загуба и другия всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 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 консолидирания финансов 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.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на Приложение 2 - „База за изготвяне на финансовите отчети“ към финансовия отчет, в което е описано, че към 31.12.2020 година собствения капитал на дружеството е в размер на 160 хил.лв. (към 31.12.2019 г.: 171 хил.лв.). За 2020 година финансовият резултат е загуба в размер на 11 хил.лв. (2019 г. загуба в размер на 13 хил.лв.).

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

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

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

ликвидация. Заведено е дело, което към датата на изготвяне на финансовия отчет е висящо, като е насрочено заседание на 28.04.2021 г.

Както е описано в Приложение 2 „База за изготвяне на финансовия отчет“ и Приложение 21 „Събития след края на отчетния период“, Ръководството на дружеството е предприело мерки за преодоляване на декапитализацията, като Съветът на директорите е взел решение за свикване на извънредно общо събрание на акционерите с дневен ред - Приемане на решение за увеличаване на капитала на "СЛС Имоти" АДСИЦ, посредством публично предлагане на 500 000 (петстотин хиляди) нови, обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас.

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

Тези обстоятелствата, са индикатор, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на Приложение 21 - „Събития след края на отчетния период“ от финансовия отчет, в което е оповестено че на 12 март 2021 г. с ДВ бр.21 е обнародван нов Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация /ЗДСИЦДС/. Новият закон отменя действащия до тази дата Закон за дружествата със специална инвестиционна цел. От датата на обнародване влизат в сила нови специфични изисквания за преобразуване на финансовия резултат на ДСИЦ и изисквания относно необходимата за разкриване информация съгласно чл.31. от ЗДСИЦДС.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия 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. В допълнение на въпроса, описан в раздел „Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие“, ние не сме определили други въпроси като ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия одиторски доклад.

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.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно



да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

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

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

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

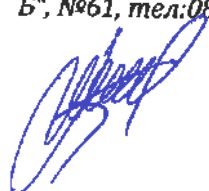
В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към 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), 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,

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



определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

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

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

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 17 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 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 2020 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.

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

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 2020 г. на СЛС Имоти АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 05.10.2020 г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на Дружеството представлява трети 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.

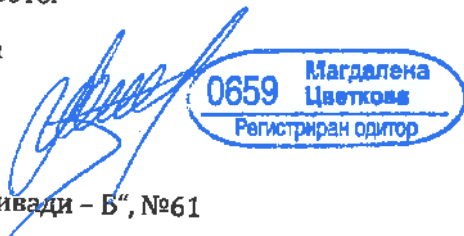
Магдалена Цветкова

Регистриран одитор

Гр. София

Ж.к. „Манастирски ливади – Б“, №61

31 март 2021 година



„СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

31 ДЕКЕМВРИ 2020

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 - 27 стр.
6. Доклад за дейността на „СЛС Имоти“ АД СИЦ	28 – 56 стр.
7. Декларация за корпоративно управление	57 – 64 стр.
8. Декларация по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК	65 стр.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
На „СЛС Имоти“ АДСИЦ
към 31.12.2020 г.

Съдържание	Пояснение	ХИЛ.ЛВ.	
		2020 г.	2019 г.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	151	151
		<u>151</u>	<u>151</u>
Текущи активи			
Парични средства	6	9	21
Търговски и други вземания	7	1	-
		<u>10</u>	<u>21</u>
ОБЩО АКТИВИ		161	172
Собствен капитал			
Акционерен капитал		2 000	2 000
Премии от емисии		148	148
Неразпределени печалби/непокрити загуби		(1 977)	(1 964)
Печалба/загуба за годината		(11)	(13)
Общо собствен капитал	8	<u>160</u>	<u>171</u>
Нетекущи пасиви		-	-
Текущи пасиви	10	1	1
Общо пасиви		<u>1</u>	<u>1</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		161	172

Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2020 г. е одобрен за издаване на 22 март 2021 г.
 Пояснителни бележки от страница 6 до страница 27 са неразделна част от финансовия отчет.

гр.София
 22.03.2021 г.

Съставител:
 Веселина Георгиева Михайлова



Изп. директор:
 Илиан Зафиров Динев

Заверил: Магдалена Цветкова
 Дата: 31.03.2021 г.

0659 Магдалена
 Цветкова
 регистриран одитор

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
На „СЛС Имоти“ АДСИЦ
към 31.12.2020 г.

Съдържание	Пояснение	ХИЛ.ЛВ.	
		2020 г.	2019 г.
Приходи от наем на инвестиционни имоти	11	6	-
Финансови приходи	12	1	4
ОБЩО ПРИХОДИ		7	4
Разходи за външни услуги	13	(12)	(8)
Разходи за персонала	14	(3)	(4)
Други разходи	15	(2)	-
Финансови разходи	16	(1)	(5)
ОБЩО РАЗХОДИ		(18)	(17)
Печалба/загуба за периода		(11)	(13)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(11)	(13)

Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2020 г. е одобрен за издаване на 22 март 2021 г.
 Пояснителни бележки от страница 6 до страница 27 са неразделна част от финансовия отчет.

Гр.София
 22.03.2021 г.

Съставил:
 Веселина Георгиева Михайлова

Заверил: Магдалена Цветкова
 Дата: 31.03.2021 г.



Изп. директор:
 Илиян Зафиров Динев



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
На „СЛС Имоти“ АДСИЦ
към 31.12.2020 г.

	ХИЛ, ЛВ.			
	Основен капитал	Премии от емисии	Финансов резултат	Общо
Остатък към 01.01.2019 г.	2 000	148	(1 964)	184
Загуба за периода	-	-	(13)	(13)
Друг всеобхватен доход за периода	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за година	-	-	(13)	(13)
Остатък към 31.12.2019 г.	2 000	148	(1 977)	171
Загуба за периода	-	-	(11)	(11)
Друг всеобхватен доход за периода	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за година	-	-	(11)	(11)
Остатък към 31.12.2020 г.	2 000	148	(1 988)	160

Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2020 г. е одобрен за издаване на 22 март 2021 г.
 Пояснителни бележки от страница 6 до страница 27 са неразделна част от финансовия отчет.

Гр.София
 22.03.2021 г.

Съставил:
 Веселина Георгиева Михайлова



Изп. директор:
 Илиян Зафиров Динев

Заверил: Магдалена Цветкова
 Дата: 31.03.2021 г.



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
На „СЛС Имоти“ АДСИЦ
към 31.12.2020 г.

	ХИЛ.ЛВ.	
Парични потоци от оперативна дейност	2020 г.	2019 г.
Плащания на доставчици	(14)	(8)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(3)	(4)
Други постъпления / плащания от оперативна дейност	(1)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(18)	(12)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	-	(155)
Постъпления от инвестиционна дейност	7	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	7	(155)
Парични потоци от финансова дейност		
Други парични потоци от финансова дейност	(1)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	-
Нетен паричен поток	(12)	(167)
Парични средства в началото на периода	21	184
Ефект от прилагане на МСФО 9	-	4
Парични средства в края на периода	9	21

Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2020 г. е одобрен за издаване на 22 март 2021 г.

Пояснителни бележки от страница 6 до страница 27 са неразделна част от финансовия отчет.

Гр.София
22.03.2021 г.

Съставил:
Веселина Георгиева Михайлова



Изп. директор:
Илиян Зафиров Динев

Заверил: Магдалена Цветкова
Дата: 31.03.2021 г.



ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ
към 31.12.2020 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 (секюритизация на недвижими имоти).

Регистрираният капитал на дружеството е 2 000 хил. лева, разпределен в 2 000 х.броя (поименни) акции с номинална стойност 1 лв.

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

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

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в 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 й;

✓ 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 извършване на дейност като обслужващо дружество (на база ЗДСИЦ отн.) 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. Атанаска Дончева Иванова – Председател и независим член

2. Милена Димитрова Рапкова-Любенова – член

3. Ваньо Стоянов Иванов – член

На 05.10.2020 г. се проведе Общо събрание на акционерите, на което е приет нов статут на одитния комитет, съгласно проект, предложен от съвета на директорите.

На проведеното общо събрание е избран и нов председател и независим член на Одитния комитет.

Съставът на Одитния комитет към датата на изготвяне на отчета е следния:

1. Ива Христова Гарванска Софийска – Председател и независим член

2. Милена Димитрова Рапкова-Любенова – член

3. Ваньо Стоянов Иванов – член

Средносписъчният брой на служителите в „СЛС Имоти“ АД СИЦ към 31.12.2020 г. е 2 лица, в т.ч. 1 жени.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

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

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

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.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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

Към 31.12.2020 година собствения капитал на дружеството е в размер на 160 хил.лв. (към 31.12.2019 г.: 171 хил.лв.). За 2020 година финансовият резултат е загуба в размер на 11 хил.лв. (2019 г. загуба в размер на 13 хил.лв.). Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), собственият капитал на дружество със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил.лв.

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

През месец април 2020 г. от Софийска градска прокуратура е входирана молба до Софийски градски съд с искане за постановяване на решение, с което да се прекрати „СЛС Имоти“ АД СИЦ, на основание чл.252, ал.1, т.5, вр.т.4 от ТЗ и да се открие производство по ликвидация. Образувано е дело, което към датата на изготвяне на този на финансовия отчет е висящо, като е насрочено заседание на 28.04.2021 г.

Ръководството на дружеството е предприело мерки за преодоляване на декапитализацията, като Съветът на директорите е взел решение за свикване на извънредно общо събрание на акционерите с дневен ред - Приемане на решение за увеличаване на капитала на "СЛС Имоти" АД СИЦ, посредством публично предлагане на 500 000 (петстотин хиляди) нови, обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас.

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

3. ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНИТЕ ПОЛИТИКИ

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2020 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на дружеството:

✓ Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане и изменения на препратките в МСФО към Концептуалната рамка (Регламент (ЕС) № 2019/2075 от 29 ноември 2019 г., Официален вестник, бр. L 316 от 6.12.2019 г.).

Тези промени в Рамката включват преработени изцяло дефиниции за „актив“ и „пасив“, както и нови насоки за тяхното измерване, отписване, представяне и

оповестяване. Промените в Концептуалната рамка са съпроводени с изменения в някои препратки към нея в Международните стандарти за финансово отчитане, в т.ч. МСФО 2, МСФО 3, МСФО 6, МСФО 14, МСС 1, МСС 8, МСС 34, МСС 37, МСС 38, КРМСФО 12, КРМСФО 19, КРМСФО 20, КРМСФО 22 и ПКР 32. Част от препратките насочват към коя версия на Концептуалната рамка следва се отнасят изявленията в посочените стандарти (рамката на КМСС, приета от СМСС през 2001 г., рамката на СМСС от 2010 г. или новата ревизирана рамка от 2018 г.), други изрично посочват, че дефинициите в стандарта не са актуализирани в съответствие с новите изменения в рамката.

✓ Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки – Дефиниция за същественост (Регламент (ЕС) № 2019/2104 от 29 ноември 2019 г., Официален вестник, бр. L 318 от 10.12.2019 г.).

Променена е дефиницията за същественост в пар.7 на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ и пар.5 на МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: „информацията е съществена, ако пропусната, представена неточно или прикрита, би могло в разумна степен да се очаква да повлияе на решенията на основните потребители на финансовите отчети с обща цел, които предоставят финансова информация за дадено отчетно предприятие“. Променената дефиниция следва да се прилага от предприятията, които прилагат и изменения на препратките в МСФО към Концептуалната рамка.

✓ Изменения на МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти оповестяване – Реформа на базовия лихвен процент (Регламент (ЕС) № 2020/34 от 15 януари 2020 г., Официален вестник, бр. L 12 от 16.1.2020 г.).

Измененията в реформата на референтната лихва (изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7) поясняват, че предприятията ще продължат да прилагат определени изисквания за отчитане на хеджирането, като приемат, че показателят за лихвен процент, върху който хеджираните парични потоци и паричните потоци от инструмента за хеджиране са базирани, няма да се променят в резултат на реформата на референтната лихва.

✓ Изменение на МСФО 3 Бизнес комбинации – Дефиниция за стопанска дейност (Регламент (ЕС) № 2020/551 от 21 април 2020 г., Официален вестник, бр. L 127 от 22.4.2020 г.).

Измененията в Дефиницията на стопанска дейност („бизнес“) са промени в допълнение А Дефинирани термини, указания за приложение и илюстративните примери на МСФО 3, както следват:

- Пояснява се, че за да се счита за бизнес, придобитият набор от дейности и активи трябва да включва най-малкото вложените ресурси и оперативни процеси, които заедно допринасят значително за възможността за създаване на резултати;

- Стесняват дефинициите за „бизнес“ и за „продукт“, като се съсредоточават до стоките и услугите, предоставяни на клиентите и като се смене фокуса върху способността за намаляване на разходите;

- Добавят се насоки и илюстративни примери, за да се помогнете на субектите да преценят дали е придобит оперативен процес;

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

- Премахва се изискването за оценка за това дали пазарните участници са в състояние да заместят липсващите ресурси и оперативни процеси в придобиваното предприятие, за да продължат да създават продукт, и

- Добавя се опцията за т.нар. тест за концентрация, който позволява опростена оценка за това, дали дадена съвкупност от дейности и активи е бизнес;

✓ Изменение на МСФО 16 Лизинг – Отстъпки по наем в контекста на COVID – 19 (Регламент (ЕС) № 2020/1434 от 9 октомври 2020 г., Официален вестник, бр. L 331 от 12.10.2020 г.).

Изменението предоставя на лизингополучателите освобождаване от преценка дали отстъпка по наем, свързана с COVID-19, е модификация на лизинга. Изменението предоставя на лизингополучателите освобождаване от преценка дали предоставена отстъпка по наем, свързана с COVID-19, е модификация на лизинга. В сила за периоди започващи на или след 1 юни 2020 г.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 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:

✓ Изменения на МСС 1 „Представяне на финансовите отчети“: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи, в сила от 01 януари 2023, все още не е приет от ЕС;

✓ Годишни подобрения цикъл 2018-2020 в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС;

✓ Изменения на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения - Постъпления преди началото на предвидената употреба, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС;

✓ Изменения на МСС 37 "Обременяващи договори - Разходи за изпълнение на договор", в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС;

✓ МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС;

✓ МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС;

4. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Сделки в чуждестранна валута

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

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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 31.12.2020 г. е:

1 EUR	1.95583 лв.
1 USD	1.59386 лв.

Инвестиционни имоти

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

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

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

Имоти, машини и съоръжения и активи с право на ползване

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

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

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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 обезценката се включва като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

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

Лизинг

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

Дружеството като лизингодател

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

При продажба на имоти при условията на финансов лизинг настоящата стойност на плащанията по лизинга се признава като вземане по финансов лизинг. Разликата между брутната и настоящата стойност на вземането се третира като финансов приход за бъдещ период, но не се признава като пасив в отчета за финансовото състояние. Финансовият приход от лизинг се признава за периода на лизинга, използвайки метода на ефективния лихвен процент, така че да се получи постоянен лихвен доход в процентно изражение върху остатъчната главница.

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

Приходи по договори с клиенти

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

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

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

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

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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 лицензираните дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация не се облагат с корпоративен данък.

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

Задължение за дивиденди

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

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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

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

Нетна печалба на акция

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

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

Финансови инструменти

Признаване и отписване

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

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

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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
ВВ+ и по-високо	0.25%
от В+ до ВВ+	1.00%
от ССС+ до В+	3.70%

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 ССС+ до В-)

Търговски и други вземания

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

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

Времева структура на вземанията	Очаквани кредитни загуби (ECL) не по-малко от:
от 0 до 120 дни просрочие	2.97%
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.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

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

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Съгласно Устава на дружеството всички инвестиционните имоти на „СЛС Имоти“ АДСИЦ се намират на територията на Република България. Същите са оценени към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. от независим оценител, който притежава съответната професионална квалификация и има актуални наблюдения върху местонахождението на оценения инвестиционен имот.

Инвестиционни имоти към 31.12.2020 г.

Имоти	Площ /кв.м./		Балансова ст-ст в хил.лева	Балансова ст-ст в хил.лева
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
гр. София, район Искър, м-ст Крайното - ПИ	136	136	151	151
Общо:			151	151

Оценката на независимия оценител към 31 декември 2020 г. е базирана на комбиниран подход с 50% тежест на метода на пазарните аналози (сравнителен метод) и 50% тежест на приходовен подход /метод на капитализиране на дохода/.

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

Резултатът от оценка на оценяваните имоти по метода на капитализиране на бъдещи приходи /метод на пряката капитализация/, представлява пазарната стойност, която се получава на базата на оценката на очакваната бъдеща доходност от обекта. Като индикатор на дохода на недвижимия имот е приет хипотетичния доход от отдаването на площта като външни паркоместа под наем. Използваните средни нива на доход при оценката са 5,88 евро на кв.м. и лихвен процент (норма на капитализация) на имота 7,50%.

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.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	2020 г.	2019 г.
Парични средства в каса	1	1
- в лева	1	1
Парични средства по разплащателни сметки	8	20
- в лева	8	21
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(1)
Общо:	9	21

Не са налице блокирани парични средства.

7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	2020 г.	2019 г.
Други вземания	1	-
Общо:	1	-

8. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

Регистрираният капитал на Дружеството се състои 2000000 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.

	2020 г.	2019 г.
Основен акционерен капитал	2 000	2 000
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	148	148
Неразпределена печалба	223	223
Непокрита загуба от минали години	(2 200)	(2 187)
Текуща печалба/загуба	(11)	(13)
Общо:	160	171

Списъкът на основните акционери на Дружеството, съгласно книга на акционерите към 31.12.2020 г., които притежават над 5% е представен, както следва:

	31.12.2020 Право на глас	31.12.2020 % участие
Специализирани логистични системи АД	346 458	17.32
ДФ ЕФ Принсипал	202 420	10.12
ДФ Актива високодоходен фонд	197 289	9.86
ДФ Актива балансиран фонд	180 490	9.02
Euroins Romania asigurare-reasigurare	143 562	7.18
УПФ Бъдеще	139 700	6.99
ДФ Прогрес	137 500	6.88
	1 347 419	67.37

Към 31 декември 2020 г. останалата част от акционерния капитал се

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

притежава от 22 юридически лица, всяко от които притежава по-малко от 5% от капитала.

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

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

На проведеното извънредно общо събрание на 10.03.2021 г. е взето решение за увеличаване на капитала на 2 500 хил.лв., чрез издаване на нова емисия акции.

Средствата, набрани чрез новата емисия акции, ще се използват приоритетно за закупуване на нови за дружеството инвестиционни имоти, изградени с търговско, офис или индустриално предназначение или за закупуване на инвестиционни поземлени имоти с предназначение за промишлено, административно или жилищно застрояване или от смесен тип, като след реализиране на строителството се предвижда продажбата на вече изградените жилища и други обекти с промишлено или административно предназначение и реализиране на печалба от строително-инвестиционния процес. Детайлно описание на планираното използване на набрания чрез новата емисия капитал и рисковете, свързани с дейността на "СЛС Имоти" АДСИЦ и с инвестирането в ценните книжа, предмет на публично предлагане, ще бъдат подробно описани в проспекта за публично предлагане на ценни книжа.

Премийни резерви

Към 31 декември 2020 г. премиите резерви са в размер на 148 хил.лв. (2019 г.: 148 хил.лв.). Те са формирани при увеличение на капитала на Дружеството от разликата между емисионна и номинална стойност при издадени нови акции. Премийните резерви могат да бъдат използвани само за покриване на загуби от предходна година.

9. ДИВИДЕНТИ

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

Преобразуваният финансов резултат за 2020 г. е определен по следния начин:

Нормативно изискване	Финансов резултат на "СЛС Имоти" АДСИЦ за периода: 01.01.2020 - 31.12.2020 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	
	счетоводна загуба	-11 004.89 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	-220.00 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невяключени 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;	-11 224.89 лв.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

	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.	-10 102.40 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	159 825.69 лв.
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	2 147 800.00 лв.
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: <i>Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.</i>	

Преобразуваният финансов резултат съгласно чл.29 ал.3 от ЗДСИЦДС към 31.12.2020 г. е отрицателна величина и дружеството няма да разпределя дивидент за 2020 г., поради което не признава провизия за задължителен дивидент за 2020 г.

10. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	2020 г.	2019 г.
Задължения към персонала и осиг.предприятия	-	1
Други задължения	1	-
Общо:	1	1

11. ПРИХОДИ ОТ НАЕМ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	2020 г.	2019 г.
Приходи от наем на инвестиционни имоти	6	-
Общо:	6	-

12. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2020 г.	2019 г.
Приходи от обратно проявление на обезценка	1	4
Общо:	1	4

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

13. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2020 г.	2019 г.
Разходи за одит	(2)	(2)
Разходи за депозитарни услуги	(5)	
Административни такси – АВ, КФН, БФБ, ЦД, СФП	(5)	(4)
Други разходи за външни услуги	-	(2)
Общо:	(12)	(8)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2020 г. е в размер на 2 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

14. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2020 г.	2019 г.
Разходи за заплати	(2)	(3)
Разходи за осигуровки	(1)	(1)
Общо:	(3)	(4)

15. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2020 г.	2019 г.
Разходи за местни данъци и такси	1	-
Други разходи	1	-
Общо:	2	-

16. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2020 г.	2019 г.
Разходи от преценка на инвестиционни имоти	-	(4)
Други разходи	(1)	(1)
Общо:	(1)	(5)

17. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на Дружеството включват ключовия управленски персонал – членовете на Съвета на директорите. През 2020 г. няма начислени възнаграждения на Съвета на директорите.

През текущия период дружеството няма сделки със свързани лица.

Към 31.12.2020 г. дружеството не отчита вземания или задължения към свързани лица.

18. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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 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:

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

Остатъчен срок на активи и пасиви към 31.12.2020 г. (хил. лв.)	До 1 месец	3-12 месеца	1-5 години	Общо
Активи				
Парични средства и парични еквиваленти	9	-	-	9
Други активи	-	1	-	1
Общо активи:	9	1	-	10
Пасиви				
Задължения към доставчици	1	-	-	1
Общо пасиви	1	-	-	1
Нетна падежна разлика	8	1	-	9

Управление на капитала

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

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

Ръководството на дружеството е предприело мерки за преодоляване на декапитализацията, като Съветът на директорите е взел решение за свикване на извънредно общо събрание на акционерите с дневен ред - Приемане на решение за увеличаване на капитала на "СЛС Имоти" АД СИЦ, посредством публично предлагане на 500 000 (петстотин хиляди) нови, обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас.

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

19. ОЦЕНЯВАНЕ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

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

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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 (некоригиран) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви;

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

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

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 3.

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

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

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

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

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.

Към датата на съставяне на този отчет ситуацията отново се влошава както на глобално, така и на национално ниво, като разпространението на коронавирусната инфекция е в динамично състояние и броя на болелите расте всеки ден. В случай, че настоящата ситуация продължава в по-дълъг период от време, това може да доведе до неблагоприятен ефект, както върху икономиката на страната, така и върху дейността на Дружеството в частност върху цените на недвижимите имоти, включени в инвестиционния му портфейл и приходите от отдадените под наем инвестиционни имоти.

21. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Във връзка с решение на Съвета на директорите на „СЛС Имоти“ АДСИЦ за преодоляване на декапитализацията, на 10.03.2021 г. се проведе извънредно общо събрание на акционерите.

На него се взе решение за увеличаване на капитала на дружеството от 2 000 000 (два милиона) лева на 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) лева чрез издаване на нова емисия акции при условията на публично предлагане по реда на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Новата емисия се състои от 500 000 (петстотин хиляди) броя акции от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

дружеството, а именно: безналични, поименни, непривилегировани, с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите на дружеството, с право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Номиналната стойност на всяка една акция е 1 (един) лев. Емисионната стойност на всяка една акция е 5 (пет) лева.

След успешно приключване на процедурата по увеличение на акционерния капитал на дружеството по реда и условията предвидени в ЗППЦК, „СЛС Имоти“ АДСИЦ ще инвестира набраните парични средства съгласно инвестиционната си политика вписана в Устава на дружеството, а именно към реализирането на проекти, свързани със секюритизация на недвижими имоти. Средствата, набрани чрез новата емисия акции, ще се използват приоритетно за закупуване на нови за дружеството инвестиционни имоти, изградени с търговско, офис или индустриално предназначение или за закупуване на инвестиционни поземлени имоти с предназначение за промишлено, административно или жилищно застрояване или от смесен тип, като след реализиране на строителството се предвижда продажбата на вече изградените жилища и други обекти с промишлено или административно предназначение и реализиране на печалба от строително-инвестиционния процес. Детайлно описание на планираното използване на набрания чрез новата емисия капитал и рисковете, свързани с дейността на „СЛС Имоти“ АДСИЦ и с инвестирането в ценните книжа, предмет на публично предлагане, ще бъдат подробно описани в проспекта за публично предлагане на ценни книжа.

С предприетите от Ръководството действия при успешно приключване на увеличението на капитала ще бъдат изпълнени всички законови изисквания на ТЗ, а именно собственият капитал да бъде на стойност равна или по-голяма от акционерния (основен) капитал. Също така това ще даде възможност на дружеството да инвестира средства за реализиране на бъдещи печалби и защита интересите на инвеститорите.

На 12 март 2021 г. с ДВ бр. 21 е обнародван нов Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация. Новият закон отменя действащия до тази дата Закон за дружествата със специална инвестиционна цел. От датата на обнародване влизат в сила нови специфични изисквания за преобразуване на финансовия резултат на ДСИЦ и изисквания относно необходимата за разкриване информация съгласно чл.31. от ЗДСИЦДС, която следва да се съдържа в ГФО за 2020 г.

Не са възникнали други значими коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между отчетната дата и датата на съставяне на този отчет, които да променят финансовите отчети към 31.12.2020 г..

22. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовият отчет към 31.12.2020 г. е одобрен за публикуване от Ръководството на дружеството и са подписани от негово име на 22.03.2021 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 01.01.2020 г. - 31.12.2020 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 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 (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 Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и 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 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 извършване на дейност като обслужващо дружество (на база ЗДСИЦ отм.)

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

от 16.01.2015 г. с „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД, а банка-депозитар е „Тексим Банк“ АД.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа. Капиталът на дружеството е в размер на 2 000 000 лева, разпределени в 2000 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	Ивайло Стоев

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

I. Обективен преглед на развитието и резултатите от дейността

1. Инвестиционна дейност за 2020 г.

1.1 Продажби или покупки на земеделски земи

През 2020 г. Дружеството не е осъществявало покупка или продажба на земеделски земи.

1.2 Продажби или покупки на неземеделски имоти

През 2020 г. Дружеството не е осъществявало покупка или продажба на инвестиционни имоти.

1.3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През 2020 г. Дружеството не е осъществявало ремонти и подобрения на притежаваните инвестиционни имоти.

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

Към 31.12.2020 г. диверсифицирания портфейл от инвестиционни имоти е както следва:

Имоти	Площ /кв. м./		Балансова стойност в хил.лева	Балансова стойност в хил.лева
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
гр. София, район Искър, м-ст Крайното - ПИ	136	136	151	151
Общо:			151	151

Направена е преоценка на инвестиционния имоти по справедлива стойност към 31.12.2020 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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

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

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

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

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 2020 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 2020 г.

През отчетния период реализираните приходи в размер на 7 хил.лв. са приходи от наем на инвестиционни имоти 6 хил. лв. и приходи от обратно проявление на обезценка на паричните средства по банкови сметки на дружеството съгласно МСФО 9 и прилаганият от дружеството модел на очакваните кредитни загуби 1 хил.лв..

Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2020 г. е 18 хил.лв., от които разходи за депозитарни услуги 5 хил.лв., разходи за административни такси 5 хил.лв., разходи за одит 2 хил.лв., разходи за персонала 3 хил.лв. (възнаграждения и осигуровки), разходи за местни данъци и такси 1 хил.лв., други разходи 1 хил.лв. и финансови разходи 1 хил.лв..

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

Финансовият резултат към 31.12.2020 г. е загуба в размер (11) 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 2020 г. е отрицателна величина (11) хил.лв. Дружеството няма да разпределя дивидент за тази финансова година, поради което не признава провизия за задължителен дивидент за 2020 г..

Общият размер на активите на дружеството към 31.12.2020 г. е 161 хил.лв., от които 151 хил.лв. е стойността на инвестиционните имоти и 9 хил.лв. са паричните средства и 1 хил.лв. са търговските и други вземания.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2020 г. е в размер на 160 хил.лв., от които основният капитал възлиза на 2 000 хил.лв., премиите резерви от емитиране на ценни книжа са 148 хил.лв., неразпределената печалба от минали години е 223 хил.лв., непокрита загуба от минали години (2 200) хил.лв., а финансовият резултат от текущия период е загуба в размер на (11) хил.лв.

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

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

3. Информация по въпроси свързани с екологията и служителите

През 2020 г. няма предприети такива действия.

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

Във връзка с решение на Съвета на директорите на „СЛС Имоти“ АД СИЦ за преодоляване на декапитализацията, на 10.03.2021 г. се проведе извънредно общо събрание на акционерите.

На него се взе решение за увеличаване на капитала на дружеството от 2 000 000 (два милиона) лева на 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) лева чрез издаване на нова емисия акции при условията на публично предлагане по реда на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Новата емисия се състои от 500 000 (петстотин хиляди) броя акции от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на дружеството, а именно: безналични, поименни, непривигирировани, с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите на дружеството, с право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

Номиналната стойност на всяка една акция е 1 (един) лев. Емисионната стойност на всяка една акция е 5 (пет) лева.

След успешно приключване на процедурата по увеличение на акционерния капитал на дружеството по реда и условията предвидени в ЗППЦК, „СЛС Имоти“ АДСИЦ ще инвестира набраните парични средства съгласно инвестиционната си политика вписана в Устава на дружеството, а именно към реализирането на проекти, свързани със секюритизация на недвижими имоти. Средствата, набрани чрез новата емисия акции, ще се използват приоритетно за закупуване на нови за дружеството инвестиционни имоти, изградени с търговско, офис или индустриално предназначение или за закупуване на инвестиционни поземлени имоти с предназначение за промишлено, административно или жилищно застрояване или от смесен тип, като след реализиране на строителството се предвижда продажбата на вече изградените жилища и други обекти с промишлено или административно предназначение и реализиране на печалба от строително-инвестиционния процес. Детайлно описание на планираното използване на набрания чрез новата емисия капитал и рисковете, свързани с дейността на „СЛС Имоти“ АДСИЦ и с инвестирането в ценните книжа, предмет на публично предлагане, ще бъдат подробно описани в проспекта за публично предлагане на ценни книжа.

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

През месец април 2020 г. от Софийска градска прокуратура е входирана молба до Софийски градски съд с искане за постановяване на решение, с което да се прекрати „СЛС Имоти“ АДСИЦ, на основание чл.252, ал.1, т.5, вр.т.4 от ТЗ и да се открие производство по ликвидация. Към датата на изготвяне на този доклад делото е висящо като е насрочено второзаседание на 28.04.2021 г.

С предприетите от дружеството действия при успешно приключване на увеличението на капитала ще бъдат изпълнени всички законови изисквания на ЗДСИЦДС и ТЗ, а именно собственият капитал да бъде на стойност равна или по-голяма от регистрирания акционерен (основен) капитал и да е на стойността не по-малка от 500 хил.лв. Също така това ще даде възможност на дружеството да инвестира средства за реализиране на бъдещи печалби и защита интересите на инвеститорите.

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.

Към датата на съставяне на този отчет ситуацията отново се влошава както на глобално, така и на национално ниво, като разпространението на коронавирусната

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

инфекция е в динамично състояние и броя на заболялите расте всеки ден. В случай, че настоящата ситуация продължава в по-дълъг период от време, това може да доведе до неблагоприятен ефект, както върху икономиката на страната, така и върху дейността на Дружеството в частност върху цените на недвижимите имоти, включени в инвестиционния му портфейл и приходите от отдадените под наем инвестиционни имоти.

На 12 март 2021 г. с ДВ бр. 21 е обнародван нов Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация. Новият закон отменя действащия до тази дата Закон за дружествата със специална инвестиционна цел. От датата на обнародване влизат в сила нови специфични изисквания за преобразуване на финансовия резултат на ДСИЦ и изисквания относно необходимата за разкриване информация съгласно чл.31. от ЗДСИЦДС, която следва да се съдържа в ГФО за 2020 г.

Не са възникнали други значими коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между отчетната дата и датата на съставяне на този отчет, които да променят финансовите отчети към 31.12.2020 г..

IV. Инвестиционни намерения и вероятно бъдещо развитие

След успешно приключване на процедурата по увеличение на акционерния капитал на дружеството по реда и условията предвидени в ЗППЦК, „СЛС Имоти“ АДСИЦ ще инвестира набраните парични средства съгласно инвестиционната си политика вписана в Устава на дружеството, а именно към реализирането на проекти, свързани със секюритизация на недвижими имоти. Средствата, набрани чрез новата емисия акции, ще се използват приоритетно за закупуване на нови за дружеството инвестиционни имоти, изградени с търговско, офис, жилищно или индустриално предназначение, които ще се отдават под наем или ще бъдат обект на последваща продажба, или за закупуване на инвестиционни поземлени имоти с предназначение за промишлено, административно или жилищно застрояване или от смесен тип, като след реализиране на строителството се предвижда продажбата на вече изградените жилища и други обекти с промишлено или административно предназначение и реализиране на печалба от строително-инвестиционния процес.

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

Дейността на „СЛС Имоти“ АДСИЦ 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 2020 г. няма предприети такива действия.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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 се увеличава в резултат на пандемията от Covid-19. Според последните публикувани данни на НСИ, коефициентът на безработица в страната за четвърто тримесечие на 2020 г. е 5.2% или с 1.1 процентни пункта по-висок в сравнение с четвърто тримесечие на 2019 година. Ръстът в безработицата между четвъртото тримесечие на 2019 г. и четвъртото тримесечие на 2020 г. се дължи в по-голяма степен на увеличения брой на безработните с продължителност на безработицата до една година. През посочения период той се

увеличава с 23.1 хил. и достига 88.0 хиляди. През четвъртото тримесечие на 2020 г. продължително безработни (от една или повече години) са 85.1 хил., или 49.2% от всички безработни лица. Коефициентът на продължителна безработица се увеличава с 0.4 процентни пункта и достига 2.6%, като при мъжете и жените увеличението е почти еднакво.

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 19.02.2021 г. международната рейтингова агенция Fitch Ratings повиши перспективата от стабилна на положителна пред дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута, а рейтингът 'BBB' е потвърден.

Положителната перспектива отразява намалението на макроикономическите рискове, които произлизат от пандемията с COVID-19, подкрепена от по-устойчива икономика и стабилна рамка на политиката, както и продължаващ постепенен процес към приемане на еврото. Според рейтинговата агенция краткосрочните негативни рискове, произлизащи от пандемията и несигурният резултат от изборите, до голяма степен се компенсират от перспективите за значително финансиране на инвестициите от ЕС и ангажираността за макроикономическа и фискална стабилност, подкрепена от дългосрочното функциониране на режим на паричен съвет и участието на България в Механизма на обменните валутни курсове II (ERM II).

България ще бъде един от основните бенефициенти на трансфери от ЕС през следващите години, включително 16,6 млрд. евро (27 % от БВП за 2020 г.) през следващата многогодишна финансова рамка (2021-2027 г.) и 7,5 млрд. евро (12 % от БВП) безвъзмездни средства от ЕС по механизма следващо поколение (NGEU). Въпреки предизвикателството да се усвои толкова голямо количество средства, Fitch Ratings вярва, че това ще повиши икономическия растеж от прогнозираните 3 % през 2021 г. на 4-5 % през периода 2022-2025 година.

Рейтингът на България е подкрепен от нейните силни външни и фискални баланси и надеждната политическа рамка от членството в ЕС и дългогодишното функциониране на режима на паричен съвет. Оценката е ограничена от малко по-ниските нива на доход в сравнение с медианата на държавите с рейтинг „BBB“ и неблагоприятните демографски данни, които могат да ограничат растежа и да повлияят на публичните финанси в дългосрочен план. Индикаторите за управление са малко над тези на държавите, избрани за сравнение.

Въпреки негативните последици от пандемията, благодарение на дългосрочната благоразумна фискална политика, индикаторите за публичните финанси остават по-добри в сравнение с другите държави със същия рейтинг, както и спрямо държавите от ЕС. Рейтинговата агенция оценява бюджетния дефицит (на начислена основа) на 4 % от БВП през 2020 г. (в сравнение с медианата от 6,9 % за държавите със сходен рейтинг), повлиян най-вече от свързаните с COVID-19 мерки за разходи от около 3 % от БВП. Изпълнението на приходите надмина ревизираните бюджетни цели, отчасти благодарение на подобрения в събирането на данъци, както и на по-слабо от очакваното икономическо свиване.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

Основните фактори, които биха могли да доведат до повишаване на рейтинга, са: напредък към присъединяването към еврозоната; подобряване на потенциала за растеж на икономиката, водещо до по-бързо сближаване на нивата на доходите до това на държавите с по-висок рейтинг. Фактори, които биха могли да доведат до понижаване на рейтинга, са: неблагоприятни политически развития, които да намалят доверието в икономическото възстановяване; продължително нарастване на публичния дълг; материализиране на условни задължения в баланса на държавния бюджет или по-слаби перспективи за растеж.

На 27.11.2020 г. международната рейтингова агенция S&P Global Ratings потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB/A-2' Перспективата пред рейтинга остава стабилна.

В обобщения доклад е отбелязано подобрението в очакванията за развитието на българската икономика, тъй като вътрешното търсене е по-устойчиво на въздействието на пандемията, отколкото са били предварителните оценки на агенцията. Спадът на БВП през 2020 г. е ревизиран до -4,5% спрямо -6,5%, заложен в прогнозата на S&P от месец май.

Бюджетният дефицит ще остане умерен през настоящата и следващата година, след което се очаква бърза консолидация, съпроводена със значителен приток на европейски средства. От рейтинговата агенция отчитат също и включването на българския лев във Валутния механизъм II през месец юли и присъединяването на България към Банковия съюз и отбелязват, че процесът по окончателното присъединяване към еврозоната ще засили сътрудничеството между БНБ и ЕЦБ и се очаква да отнеме няколко години.

Стабилната перспектива отразява очакванията на агенцията за бързо възстановяване на българската икономика след пандемията, без поява на дисбаланси във външния и финансовия сектор през следващите две години. Това ще позволи бърза фискална консолидация и ще ограничи нарастването на публичния дълг.

Рейтинговата агенция би повишила кредитния рейтинг, ако възстановяването на българската икономика бъде придружено с по-бърза фискална консолидация, както и подобрение във външните баланси, надхвърлящи очакванията на агенцията. Сред факторите, които биха довели до понижение на рейтинга са задълбочаване на икономическия спад или забавяне на възстановяването, които от своя страна ще доведат до по-продължителна фискална консолидация и нарастване на публичния дълг през следващите две години.

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. Според прогнозата на Министерство на финансите инфлационните процеси през 2021 ще зависят преди всичко от степента на възстановяване на международните цени на суровините и на петрола. В сравнение с 2020 ще има нарастване на цените на енергийните стоки в

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

страната в края на 2021, което се оценява на 5%. Очакванията са в края на 2021г. инфлацията леко да се ускори до 2,8%, а средногодишната инфлация до 2,1%. За периода 2022-2023 г. очакваната средногодишна инфлация е 2,5-2,6%.

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 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.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

Риск от промяна на цените на пазара на недвижими имоти в негативна за Емитента посока

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.

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.

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;

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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;

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

- 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. 187д от Търговския закон;

През 2020 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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

	Към 31.12.2020 г.	Към 31.12.2019 г.
Илиян Динев	- лв.	- лв.
Ваньо Иванов	- лв.	- лв.
Елена Андонова	- лв.	- лв.

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

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

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

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

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

Илиян Зафиров Динев

1. „ДЖИ ПИ ЕС КОНТРОЛ“ ЕАД, ЕИК: 121452821 – Изпълнителен директор;
2. „АЙ ТИ СОФТ“ ЕАД, ЕИК: 204713978 - Изпълнителен директор;
3. „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“ в ликвидация, ЕИК: 205036130 – Представяващ / Председател на Управителния съвет;
7. „ВИ АЙ ЛЮЛИН“ ЕАД, ЕИК: 030115485 – Член на Съвета на директорите;
8. Сдружение „Клъстер Европейски експерти“, ЕИК: 176620478 – член на Управителния съвет;
9. „Делта кредит мениджмънт“ ЕАД, ЕИК: 175137010 – едноличен собственик на капитала;
10. „ДЖИ ПИ ЕС КОНТРОЛ“ Румъния - представляващ

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;

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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 СЪЛЮПЪНС“ ЕООД, ЕИК: 201289620 – Управител и едноличен собственик на капитала;

7. СДРУЖЕНИЕ „АСОЦИАЦИЯ ФЛИЙТ МЕНИДЖМЪНТ“ в ликвидация, ЕИК: 205036130 – член на Управителния съвет;

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.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

№	Приходи от дейността	2020 г.	2020 г.	2019 г.	2019 г.
		хил.лв.	% дял	хил.лв.	% дял
1	Приходи от наеми на инвестиционни имоти	6	85.71%	-	-
2	Други приходи от дейността	1	14.29%	4	100.00%
		7	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 един имот на територията на Република България.

Основната част от приходите на дружеството за периода са приходи от наем на инвестиционни имоти в размер на 6 хил.лв., приходите които са с дял над 10 на сто от тези приходи са:

Клиент	Ст-ст на приходите, хил.лв.	Дял от приходите	Връзка с емитента
Клиент 1	6	100.00%	Несвързано лице

Основни доставчици на Дружеството:

Клиент	Ст-ст на разходите, хил.лв.	Дял от разходите	Връзка с емитента
Доставчик трето лице	2	12.03%	Несвързано лице
Доставчик трето лице	3	20.85%	Несвързани лице
Доставчик трето лице	5	36.09%	Несвързани лице

3. Информация за сключени съществени сделки.

Няма информация за сключени съществени сделки през 2020 г. (виж раздел I, т.1.Инвестиционна дейност за 2020 г.) 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.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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 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 2020 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:

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

- 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, същите ще се използват приоритетно за закупуване на нови за дружеството инвестиционни имоти, изградени с търговско, офис или индустриално предназначение или за закупуване на инвестиционни поземлени имоти с предназначение за промишлено, административно или жилищно застрояване или от смесен тип, като след реализиране на строителството се предвижда продажбата на вече изградените жилища и други обекти с промишлено или административно предназначение и реализиране на печалба от строително-инвестиционния процес. Детайлно описание на планираното използване на набратия чрез новата емисия капитал и рисковете, свързани с дейността на "СЛС Имоти" АДСИЦ и с инвестирането в ценните книжа, предмет на публично предлагане, ще бъдат подробно описани в проспекта за публично предлагане на ценни книжа.

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е приел 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.

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

1. Атанаска Дончева Иванова – Председател и независим член
2. Милена Димитрова Рашкова-Любенова – член
3. Ваньо Стоянов Иванов – член

На 05.10.2020 г. се проведе Общо събрание на акционерите, на което е приет нов статут на одитния комитет, съгласно проект, предложен от съвета на директорите.

На проведеното общо събрание е избран и нов председател и независим член на Одитния комитет.

Съставът на Одитния комитет към датата на изготвяне на отчета е следния:

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

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.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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.

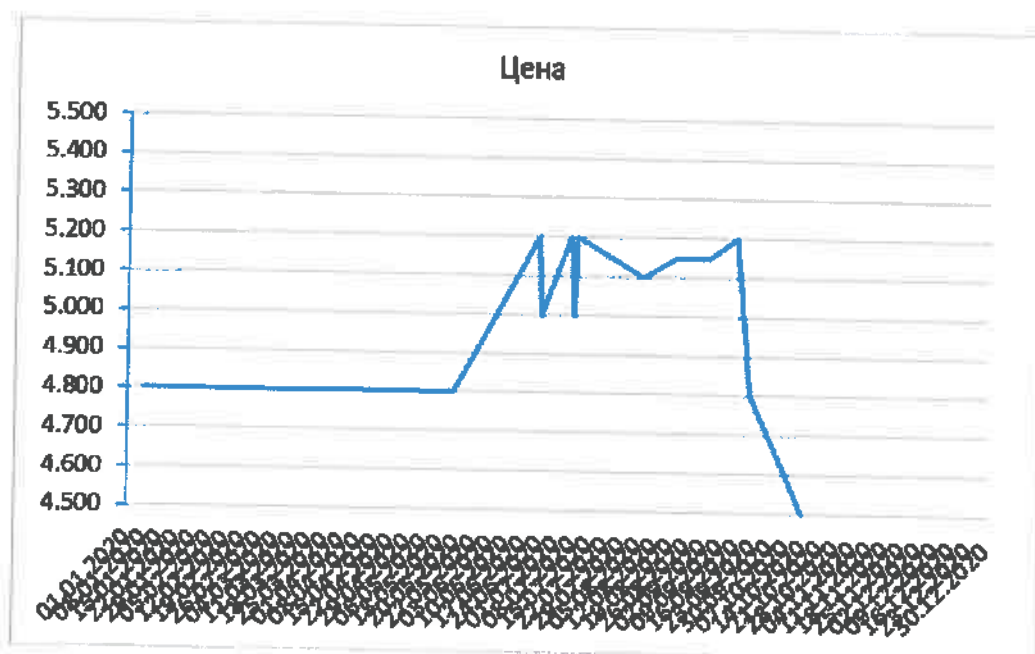
20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

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



„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

Към датата на изготвяне на отчета 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 31.12.2020 г.		Към 31.12.2019 г.	
	Право на глас	%	Право на глас	%
Пряко				
„Специализирани логистични системи“ АД	346 458	17,32%	588 761	29,44%
УПФ-БЪДЕЩЕ	139 700	6,99%	139 700	6,99%
ДФ Компас Прогрес	137 500	6,88%	137 500	6,88%
ДФ ЕФ Принципал	202 420	10,12%	157 420	7,87%
ДФ Актива Балансиран Фонд	180 490	9,02%	-	-
ДФ Актива Високодоходен Фонд	197 289	9,86%	103 885	5,19%
Евроинс Румъния Асигураре Реасигураре	143 562	7,18%	-	-
Непряко				
ДФ Бъдеще, ППФ Бъдеще, УПФ Бъдеще	187 000	9,35%	187 000	9,35%
„УД Актива Асет Мениджмънт„ АД Чрез Управляваните От Него ДФ	397 779	19,89%	162 139	8,11%

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

Активна Високодоходен Фонд И ДФ Активна Балансиран Фонд, НДФ Активна				
УД „Компас Инвест“ АД чрез управляваните от него ДФ Компас Стратегия, ДФ Компас Евростабилност и ДФ Компас Прогрес	188 920	9,45%	188 920	9,45%
„УД ЕФ Асет Мениджмънт“, АД чрез управляваните от него ДФ "ЕФ Принципал" и ДФ "ЕФ Репид"	265 780	13,29%	220 780	11,04%

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.

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.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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 събранието 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 решения относно:

- Сключване, изменение и прекратяване/разваляне на договорите с дружество/ва по чл.27 от ЗДСИЦДС 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.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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“ 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.

XII. 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:

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

Към 31.12.2020 г. портфейла от инвестиционни имоти включва:

	Стойност	Дял в общия размер на ИИ
Отдавани под наем ИИ	151 хил.лв.	100.00 %
Общо ИИ	151 хил.лв.	100.00%

Към 31.12.2020 г. дружеството е получило 100,00 % от дължимите за 2020 г. наеми по договор за наем и разполагане на рекламно съоръжение.

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

През 2020 г. Дружеството не е осъществило продажба или покупка на нови активи.

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 31.12.2020 г., няма неплатени наеми, лизингови и арендни вноски.

N по ред	Наименование	Към 31.12.2020 г. в хил.лв.	% спрямо общата стойност на вземанията към 31.12.2020 год.
1	Неплатени наеми	0	0.00%
	Неплатени общо	0	
	Обща стойност на вземанията към 31.12.2020 г.	1	

ХІІІ. Разкриване на информация по чл.31 от ЗДСИЦДС

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

Към 31.12.2020 г. портфейла от инвестиционни имоти включва:

	Стойност	Дял в общия размер на ИИ
Отдавани под наем ИИ	151 хил.лв.	100.00 %
Общо ИИ	151 хил.лв.	100.00%

Към 31.12.2020 г. дружеството е получило 100,00 % от дължимите за 2020 г. наеми по договор за наем и разполагане на рекламно съоръжение.

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

През 2020 г. Дружеството не е осъществило продажба или покупка на нови активи.

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

	Стойност в хил.лв.	Дял в общия размер на ИИ
Инвестиционни имоти	151	93,79 %
Други активи	10	6,21 %
Общо активи	161	100,00 %

4. 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.

Реализираните приходи от наем на инвестиционни имоти в размер на 6 хил.лв., представляват 94,90 % от всички приходи.

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

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

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

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

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

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

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

✓ „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 2020 г. „СЛС Имоти“ АДСИЦ няма взети банкови кредити;

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

Дружеството няма недвижими имоти на територията на друга държава членка.

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

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

„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.

Гр.София
22.03.2021 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“ АД СИЦ спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен 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 № 461-ККУ от 30.06.2016 г., Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност"

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“ АД СИЦ нова 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, без това да е формулирано под формата на писмена политика. 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 2019 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“ АД СИЦ следва да изпълняват при или по повод осъществяването на правомощията им. Изпълнението на задълженията по този кодекс има за цел да доведе до укрепване на доверието и доброто име на Дружеството, предотвратяване на непрофесионално поведение, незаконни действия и корупция. Кодексът възплъщава стандартите за добро фирмено управление и отразява ценностите – законност; отговорност; професионализъм; предприемчивост; лоялност;

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

прозрачност; почтеност; безпристрастност; работа в екип и партньорство; бързи и положителни реакции в интерес на акционерите и Дружеството; равноправно третиране на акционерите.

Ръководството на дружеството няма писмени правила за организирането и провеждането на общите събрания, но ръководството на дружеството следва стриктно изискванията на действащата нормативна уредба и устава на дружеството относно срокове и съдържание на материалите към дневния ред за заседание на ОСА. Поканата за ОСА се изготвя с максимална детайлност и съобразно нормативните изисквания, като се посочват всички от предлаганите решения, като по този начин всеки акционер може да се запознае предварително от момента на нейното публично оповестяване.

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

До момента компанията не е публикувала информация за социалната отговорност на дружеството.

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

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 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.

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

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“ АДСИЦ няма значими преки или косвени акционерни участия по смисъла на чл.85 от Директива 2001/34/ЕО.

- „СЛС Имоти“ АДСИЦ 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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

отделени от притежаването на ценните книжа във връзка с акциите, издадени от „СЛС Имоти“ АДСИЦ.

- Правилата за избор на членове на Съвета на директорите на „СЛС Имоти“ АДСИЦ са уредени в Устава на дружеството.

Съгласно Чл. 38. (1) *Съветът на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години.*

(2) *Членовете на съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения, както и да бъдат освобождавани от длъжност и преди изтичането на мандата, за който са избрани.*

(3) *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.*

- Правомощията на членовете на Съвета на директорите „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ са уредени в устава на дружеството:

Чл. 40. (1) *Съветът на директорите решава всички въпроси, свързани с дейността на дружеството, освен тези, които по закон или съгласно този Устав са от изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите.*

(2) *Съветът на директорите може да взема решения по чл. 236, ал. 2 от ТЗ без да е необходимо предварително съгласие на Общото събрание на акционерите на дружеството. В този случай е необходимо единодушно решение на Съвета на директорите и при съответно спазване на специалните изисквания на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по неговото прилагане.*

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

Дружеството се управлява от **Съвет на директорите**

1. *Съветът на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години.*

2. *Членовете на съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения, както и да бъдат освобождавани от длъжност и преди изтичането на мандата, за който са избрани.*

3. *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.*

Състав на Съвета на директорите

1. *Съветът на директорите се състои от три до седем физически и/или юридически лица.*

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

2. Юридическите лица се представляват в съвета от техния законен представител или от представител за изпълнение на задълженията му в съвета по смисъла на чл. 234, ал. 1 от ТЗ.

3. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на съвета за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Правомощия на Съвета на директорите

1. Съветът на директорите решава всички въпроси, свързани с дейността на дружеството, освен тези, които по закон или съгласно този Устав са от изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите.

2. Съветът на директорите може да взема решения по чл. 236, ал. 2 от ТЗ без да е необходимо предварително съгласие на Общото събрание на акционерите на дружеството. В този случай е необходимо единодушно решение на Съвета на директорите и при съответно спазване на специалните изисквания на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по неговото прилагане.

Представителна власт

1. Съветът на директорите може да овласти един или няколко от своите членове – изпълнителни членове, които да представляват заедно и/или поотделно дружеството в съответствие с решението за овластяването им. Съветът на директорите определя възнаграждението на изпълнителните членове, а Председателят на Съвета на директорите сключва договорите за възлагане на управлението и представителството с тях.

2. Имената, съответно фирмата на лицата, овластени да представляват дружеството, се вписват в Търговския регистър и се обнародват. При вписването те представят нотариално заверени подписи.

3. Ограниченията на представителната власт на съвета на директорите и на овластените лица нямат действие по отношение на трети лица.

4. Овластяването на лицата по може да бъде оттеглено от Съвета на директорите по всяко време. Овластяването и неговото оттегляне има действие срещу трети добросъвестни лица след вписването и обнародването.

Ред за работа на Съвета на директорите. Кворум и мнозинство

1. Съветът на директорите на дружеството приема Правила за работата си и одобрява измененията и допълненията в тях. Съветът избира председател и заместник председател от своите членове.

2. Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно, за да обсъди състоянието и развитието на дружеството.

3. Изпълнителният/ните член/ове уведомяват незабавно председателя на Съвета на директорите за всички настъпили обстоятелства от съществено значение за дружеството.

4. Всеки член на съвета може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

заседание като изпрати писмени уведомления в едноседмичен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед на спешността на въпроса, не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

5. Съветът на директорите може да бъде свикан на извънредни заседания по въпроси от важно значение за дружеството и от всеки член.

6. В уведомлението задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложения дневен ред. Уведомяване не е необходимо, в случай, че на предходното заседание на съвета на директорите присъстващите членове на съвета са уведомени за мястото, датата, часа и дневния ред на следващото заседание.

7. Съветът на директорите може да приема решения, ако на заседанието присъстват най-малко половината от членовете лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

8. Съветът на директорите взема решения с обикновено мнозинство от всички свои членове, освен в изрично предвидените в законите и този устав случаи, когато се изисква по-голямо мнозинство или единодушие.

9. Решения могат да бъдат вземани и неприсъствено, ако всички членове на съвета са заявили писмено съгласието си за решението.

Протоколи

1. За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове на съвета.

2. Протоколите се съхраняват от специално назначено за тази цел лице.

3. Всеки член на съвета има право да получи препис от протокола на заседанието, освен в случаите, когато има решение на съвета в обратен смисъл.

4. Протоколите от заседанията на съвета представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на Съвета на директорите.

Изисквания към членовете на Съвета на директорите

1. Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица по смисъла на ЗППЦК.

2. Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

- осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
- били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
- лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество¹.

¹ Дружество по смисъла на чл.27 от ЗДСИЦДС (Обслужващо дружество – по смисъла на ЗДСИЦ (отм.))

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

3. Изискванията на т. 2 се отнасят и за физическите лица, които представляват юридически лица - членове на Съвета на директорите.

Стандарти на грижа и отговорност. Предотвратяване на конфликт на интереси

1. Членовете на Съвета на директорите са длъжни в 7-дневен срок от избирането им да внесат гаранция за своето управление в размер, определен от общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение. Гаранцията се внася в левове, в банка на територията на страната и се блокира в полза на дружеството. В случай на невнасяне на гаранцията в определения срок съответното лице не получава възнаграждение като член на Съвета на директорите до внасяне на пълния размер на гаранцията. Гаранцията се освобождава:
 - в полза на внослото я лице-след датата на решението на общото събрание за освобождаването му от отговорност и след освобождаването му от длъжност;
 - в полза на дружеството-в случай, че общото събрание е взело решение за това при констатиране на нанесени вреди на дружеството.
2. Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинени на дружеството.
3. Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди.
4. Управлението на активите на дружество със специална инвестиционна цел се извършва с грижата на добър търговец, като се предпочита интереса на акционерите пред собствения и се поддържа оптимално съотношение между надеждност и доходност.
5. Членовете на Съвета на директорите на дружество със специална инвестиционна цел са длъжни веднага след придобиването на недвижим имот да го застраховат.
6. Членовете на Съвета на директорите са длъжни всяка година да подават в Комисията за финансов надзор декларация за имуществените и деловите си интереси.
7. Членовете на Съвета на директорите са длъжни да избягват конфликти между своя интерес и интереса на дружеството, а ако такива конфликти възникнат - да ги разкриват своевременно по начин, достъпен за инвеститорите, и да не участват при вземането на решения в тези случаи.
8. Дейността на Съвета на директорите е конфиденциална. Членовете им са длъжни да не разгласяват по какъвто и да е начин сведенията, които са им станали известни, относно дейността на инвестиционното дружество, както и решенията на органите му. Членовете на съвета на директорите на инвестиционното дружество, служителите и всички други лица, които работят по договор за дружеството, не могат да разгласяват, освен ако не са оправомощени за това, и да ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица факти и обстоятелства, представляващи търговска тайна, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения.
9. Лицата, които управляват и представляват дружеството, са длъжни да пазят търговската тайна на дружеството и след като загубят това си качество до публичното оповестяване на съответните обстоятелства.
10. Членовете на Съвета на директорите и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание на дружеството или го контролират са длъжни в 7-дневен срок от избирането им или от придобиването на гласовете, съответно контрола да декларират пред управителния орган на дружеството,

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

както и пред КФН и регулирания пазар, където са приети за търговия акциите на дружеството информация:

- за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;
- за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;
- за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица

11. Органите за управление на дружеството са длъжни да предоставят изискваните съгласно нормативните актове информация, данни и документи на КФН, на останалите овластени органи, както и на акционерите на дружеството.

Правила за определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите

1. Всеки от членовете на съвета на директорите получава месечно възнаграждение в размер, определен от общото събрание на акционерите.
2. Във всички случаи възнаграждението на членовете на съвета на директорите следва да е съобразено с изискванията на чл. 11 от устава на „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ, регламентиращ максималния размер на разходите за управление на Дружеството.

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“ АДСИЦ избра Одитен комитет с мандат от 3 години в следния състав: Атанаска Дончева Иванова, Милена Димитрова Рашкова-Любенова, Ваньо Стоянов Иванов. Съответно беше утвърден Правилник за дейността на одитния комитет.

На 5 октомври 2020 г. Общото събрание на акционерите на „СЛС Имоти“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ прие нов статут на Одитния комитет.

Членове на Одитния комитет са:

1. Ива Христова Гарванска-Софиянска – Председател и независим член (от 05.10.2020 г.)
2. Атанаска Дончева Иванова – Председател и независим член (до 05.10.2020 г.)
3. Милена Димитрова Рашкова-Любенова – Член
4. Ваньо Стоянов Иванов – Член

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

„СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ не прилага политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит.

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

Илиян Динев,
Изпълнителен директор



ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаните,

1. Илиян Зафиров Динев – Изпълнителен директор на „СЛС Имоти“ АДСИЦ;
2. Веселина Георгиева Михайлова – Гл.Счетоводител на „СЛС Имоти“ АДСИЦ;

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът годишни финансови отчети за 2020 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на „СЛС Имоти“ АДСИЦ;

2. Годишният доклад за дейността на „СЛС Имоти“ АДСИЦ за 2020 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: 22.03.2021 г., гр. София

Декларатори:

1.....
Илиян Зафиров Динев

2.....
Веселина Георгиева Михайлова

