

„СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

31 ДЕКЕМВРИ 2019

Съдържание

1. Доклад за дейността на „СЛС Имоти“ АД СИЦ	3 - 30 стр.
2. Отчет за финансовото състояние	31 стр.
3. Отчет за печалбата или загубата и др. всеобхватен доход	32 стр.
4. Отчет за промените в собствения капитал	33 стр.
5. Отчет за паричните потоци	34 стр.
6. Пояснителни бележки към годишен финансов отчет	35 - 51 стр.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
На „СЛС Имоти“ АДСИЦ
към 31.12.2019 г.

		BGN'000	
Съдържание	Пояснение	2019 г.	2018 г.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	151	-
		151	-
Текущи активи			
Парични средства	5	21	184
		21	184
ОБЩО АКТИВИ		172	184
Собствен капитал			
Акционерен капитал		2 000	2 000
Премии от емисии		148	148
Неразпределени печалби/непокрити загуби		(1 964)	(1 116)
Печалба/загуба за годината		(13)	(848)
Общо собствен капитал	6	171	184
Нетекущи пасиви			
Текущи пасиви	8	1	-
Общо пасиви			
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		172	184

гр.София
28.07.2020 г.

Съставител:
Веселина Георгиева Михайлова

Изп.директор:
Илиян Зафиров Динев

Заверил: Магдалена Цветкова
Дата: 31.07.2020 г.



ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
На „СЛС Имоти“ АДСИЦ
към 31.12.2019 г.

Съдържание	Пояснение	BGN'000	
		2019 г.	2018 г.
Финансови приходи	13	4	-
ОБЩО ПРИХОДИ		4	-
Разходи за външни услуги	9	(8)	(8)
Разходи за персонала	10	(4)	(3)
Други разходи	11	-	(837)
Финансови разходи	12	(5)	-
ОБЩО РАЗХОДИ		(17)	(848)
Печалба/загуба за периода		(13)	(848)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(13)	(848)

Гр.София
28.07.2020 г.

Съставил:
Веселина Георгиева Михайлова

Заверил: Магдалена Цветкова

Дата: 31.07.2020 г.



Изп. директор:
Илиян Зафиров Динев

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
На „СЛС Имоти“ АДСИЦ
към 31.12.2019 г.

	BGN'000			
	Основен капитал	Премии от емисии	Финансов резултат	Общо
Остатък към 31.12.2017 г.	2 000	148	(1 111)	1 037
Ефект от прилагане на МСФО 9			(5)	(5)
Преизчислено салдо към 01.01.2018 г.	2 000	148	(1 116)	1 032
Общо всеобхватен доход за година			(848)	(848)
Остатък към 31.12.2018 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

Гр.София
28.07.2020 г.

Съставил:
Веселина Георгиева Михайлова

Заверил: Магдалена Цветкова
Дата: 31.07.2020 г.



Изп. директор:
Илиян Зафиров Динев

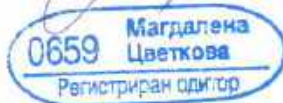
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
На „СЛС Имоти“ АДСИЦ
към 31.12.2019 г.

	BGN'000	
	2019 г.	2018 г.
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания на доставчици	(8)	(7)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(4)	(3)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(12)	(10)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	(155)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(155)	-
Парични потоци от финансова дейност		
Други парични потоци от финансова дейност	-	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	(1)
Нетен паричен поток	(167)	(11)
Парични средства в началото на периода	184	200
Ефект от прилагане на МСФО 9	4	(5)
Парични средства в края на периода	21	184

Гр.София
28.07.2020 г.

Съставил:
Веселина Георгиева Михайлова

Заверил: Магдалена Цветкова
Дата: 31.07.2020г.



Изп. директор:
Илиян Зафиров Динев

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ
към 31.12.2019 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).

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.

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.

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

Към 31.12.2019 година собствения капитал на дружеството е в размер на 171хил.лв. (към 31.12.2018 г.: 184 хил.лв.). За 2019 година финансовият резултат е загуба в размер на 13 хил.лв. (2018 г. загуба в размер на 848 хил.лв.). Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специално инвестиционна цел (ЗДСИЦ), чл. 6. ал.1 капиталът на дружество със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил.лв. 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 точка от дневен ред - взимане на решение за едновременно намаляване и увеличаване на вписания капитал при условията и по реда на чл. 203 от ТЗ. В тази връзка, СД е провел предварителни разговори с мнозинството от акционерите, на които те са изразили подкрепа за предложените от СД мерки.

Конкретно предложението на СД е ОСА да вземе решение за едновременно:

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

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

Промени в счетоводните политики

Възприетите счетоводни политики са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, освен ако друго не е оповестено.

Нови стандарти влезли в сила от 01 януари 2019 г.

Дружеството е приложило 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 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

✓ МСФО 16 „Лизинг“

МСФО 16 „Лизинг“ заменя МСС 17 „Лизинги“, както и три разяснения: КРМСФО 4 „Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг“, ПКР 15 „Оперативен лизинг – стимули“ и ПКР 27 „Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг“.

Приемането на този нов стандарт води до признаване на актив с право на ползване и на свързаните с него лизингови задължения във връзка с всички предишни оперативни лизингови договори, с изключение на онези, които са идентифицирани като договори за активи с ниска стойност или с оставащ срок на лизинг по-малко от 12 месеца от датата на първоначалното прилагане.

Дружеството не е лизингополучател по предишни оперативни лизингови договори и не отчита ефекти от първоначално прилагане на МСФО 16.

✓ МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране

✓ МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане

✓ МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия

- ✓ КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“
- ✓ Годишни подобрения на МСФО 2015-2017

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 2018 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:

- ✓ МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет 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
- ✓ МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., все още не са приети от ЕС
- ✓ Концептуална рамка за финансово отчитане и изменения на позоваванията към нея, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приети от ЕС

3. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Отчетна валута

Съгласно изискванията на българското законодателство, дружеството води счетоводните си регистри в български лева.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Сумите са представени в хиляди лева (хил. лв.), освен ако не е посочено друго.

Фиксинг на някои валути към българския лев за 31.12.2019 г. е:

1 EUR	1.95583 лв.
1 USD	1.74099 лв.

Отчитане на Дълготрайните Материални Активи (ДМА).

Предприятието признава един актив и го отчита като дълготраен материален актив, когато отговаря на следните критерии:

- * има натурално - веществена форма
- * очакванията са да бъде използван повече от един отчетен период
- * стойността на придобиването му е не по-малка от 700.00 лв.

Всеки материален актив, който се признава като дълготраен актив, се оценяват по цена на придобиване намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, в случай че има такива.

Дружеството прилага линеен метод на амортизация. Амортизирането на активите започва от месеца следващ месеца на придобиването им.

- * за автомобилите годишната данъчна амортизационна норма е 25%;
- * за компютри и периферни устройства данъчната амортизационна норма е 50%;
- * за съоръжения, предавателни устройства, преносители на електрическа енергия е 4%.

Отчитане на Дълготрайните Нематериални Активи (ДНМА).

Предприятието признава и отчита един актив като нематериален актив, когато отговаря на определението за такъв, при придобиването му може надлежно да се оцени и от използването му се очакват икономически изгоди.

Първоначалната оценка на актива се извършва по себестойност, намалена с натрупаната амортизация и евентуални натрупани загуби от обезценка.

Амортизация се начислява чрез прилагане на линеен метод, като се използва полезния живот на актива, който за дружеството е 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.

Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият актив е придобит или въведен в експлоатация.

Признаване на приходите и разходите

Оценка на приходите - Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства или парични еквиваленти.

Приходите се отразяват във финансовия резултат за периода, през който е осъществена операцията, независимо от периода на изплащането ѝ.

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

Ефекти от промяна във валутните курсове

Сделка в чуждестранна валута се записва при първоначално признаване в отчетната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменния курс между отчетната и чуждата валута към датата на сделката.

Всички разлики, произтичащи от промяна на валутните курсове се отразяват в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

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.

Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти съгласно МСС 40 се отчитат земи и/или сгради, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Дружеството не отчита участие в имоти, държани по оперативен лизинг, като инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване.

Инвестиционните имоти са представени в отчета за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност се определят 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.

Съгласно чл.20, ал.1 от ЗДСИЦ имотите на ДСИЦ следва да се оценяват в края на всяка година при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация определен от НСИ. Представянето на оценките във финансовия отчет е като приход/разходи за инвестиционните имоти.

Данъци

Съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане лицензираните дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък и разпределят 90 на сто от печалбата определена по реда на чл. 10 ал.3 от ЗДСИЦ, за финансовата година като дивидент.

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

Финансови инструменти съгласно МСФО 9

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 - класификация и първоначално оценяване

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

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

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 и депозити

* депозити

Кредитен рейтинг	Очаквани кредитни загуби (ECL) в следващите 12 месеца
BB+ и по-високо	0.20%
от B+ до BB+	0.87%
от CCC+ до B+	3.47%

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

* разплащателни сметки

Кредитен рейтинг	Очаквани кредитни загуби (ECL) в следващите 12 месеца
BB+ и по-високо	0.14%
от B+ до BB+	0.60%
от CCC+ до B+	2.39%

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

Търговски и други вземания

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

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

Просрочие 0 - 120 дни	Очаквани кредитни загуби (ECL) за целия живот (обезпечена експозиция)	Очаквани кредитни загуби (ECL) за целия живот (необезпечена експозиция)
Корпоративни клиенти		
- Международни	0.40%	0.76%
- Местни	1.27%	2.39%
Индивидуални клиенти - физ.лица	0.98%	1.60%
Свързани Лица	0.32%	0.60%

Просрочие 120 - 150 дни	Очаквани кредитни загуби (ECL) за целия живот (обезпечена експозиция)	Очаквани кредитни загуби (ECL) за целия живот (необезпечена експозиция)
Списък с наблюдавани вземания		
- Несвързани Лица	5.00%	10.00%
- Свързани Лица	5.00%	10.00%

Просрочие над 150 дни	Очаквани кредитни загуби (ECL) за целия живот (обезпечена експозиция)	Очаквани кредитни загуби (ECL) за целия живот (необезпечена експозиция)
от 150 до 365 дни просрочие (DPD)	10.00%	15.00%
от 1 година до 2 години (365-730)	15.00%	30.00%
от 2 години до 3 години (730-1 095)	20.00%	60.00%
от 3 години до 4 години (1 095-1 460)	25.00%	80.00%
Над 4 години (1 460)	30.00%	100.00%

Финансови пасиви

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

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

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата

или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

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

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Инвестиционните имоти на Дружеството са оценени към 31 декември 2019 от независим оценител, който притежава съответната професионална квалификация и

Инвестиции в имоти към 31.12.2019 г.

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

има актуални наблюдения върху местонахождението на оценения инвестиционен имот.

5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	2019 г.	2018 г.
Парични средства в каса	1	1
- в лева	1	1
Парични средства по разплащателни сметки	20	183
- в лева	21	188
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1)	(5)
Общо:	21	184

6. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	2019 г.	2018 г.
Основен акционерен капитал	2 000	2 000
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	148	148
Неразпределена печалба	223	228
Непокрита загуба от минали години	(2 187)	(1 339)
Текуща печалба/загуба	(13)	(848)
Общо:	171	184

Собственият капитал намалява, като абсолютна величина, във връзка с което има взето решение от СД на „СЛС Имоти“ АД СИЦ, да подготви и осъществи увеличение на основния капитал през 2020 г., както и да разработва инвестиционна програма, която има за цел да развие дейността на „СЛС Имоти“ АД СИЦ, в съответствие с лиценза за АД СИЦ.

Преобразуваният финансов резултат съгласно чл.10 ал.3 от ЗД СИЦ към

31.12.2019 г. е отрицателна величина и дружеството няма да разпределя дивидент за 2019 г.

7. ДИВИДЕНТИ

Съгласно ЗДСИЦ, Дружеството е задължено да разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл.10 ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Размерът на дивидента за 2019 г. е определен по следния начин:

№	Показатели	Хил.лв.
1	Счетоводна печалба / загуба за 2019 г.	(13)
2	Преоценка на инвестиционни имоти за 2019 г.	
2.1.	Разходи от преоценки на инвестиционни имоти за 2019 г.	4
2.2.	Приходи от преоценки на инвестиционни имоти за 2019 г.	
3.	Сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	
3.1.	Загуба от продажби на инвестиционни имоти	
3.2.	Печалба от продажби на инвестиционни имоти (балансова ст-ст минус продажна стойност)	
4.	Прехвърляне на собствеността върху недвижимите имоти	
4.1.	Положителна разлика между продажната цена на инвестиционните имоти и сума от историческата цена и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата стойност на инвестиционните имоти	
4.2.	Отрицателна разлика между продажната цена на инвестиционните имоти и сума от историческата цена и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата стойност на инвестиционните имоти	
5.	Коригиран финансов резултат	(9)
6.	Дивидент за разпределение (90% от коригирания финансов резултат	-

„СЛС Имоти“ АДСИЦ няма да разпределя дивидент за тази финансова година, поради което не признава провизия за задължителен дивидент за 2019 г.

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	2019 г.	2018 г.
Задължения към персонала и осиг.предприятия	1	-
общо:	<u>1</u>	<u>-</u>

9. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2019 г.	2018 г.
Разходи за одит	(2)	(2)
Разходи за външни услуги	(6)	(6)
общо:	(8)	(8)

10. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2019 г.	2018 г.
Разходи за заплати	(3)	(2)
Разходи за осигуровки	(1)	(1)
общо:	(4)	(3)

11. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2019 г.	2018 г.
Отписани вземания	-	(837)
общо:	-	(837)

12. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2019 г.	2018 г.
Разходи от преоценка на инвестиционни имоти	(4)	-
Други разходи	(1)	-
общо:	(5)	-

13. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2019 г.	2018 г.
Приходи от обратно проявление на обезценк	4	-
общо:	4	-

13. ДАНЪЦИ

Съгласно чл.175 от ЗКПО Лицензираните дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

14. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на Дружеството включват ключовия управленски персонал – членовете на Съвета на директорите. През 2019 г. няма начислени възнаграждения на Съвета на директорите.

През текущия период дружеството няма сделки със свързани лица.
Към 31.12.2019 г. дружеството не отчита вземания или задължения към свързани лица.

15. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Основните финансови активи на Дружеството включват инвестиционни имоти и парични средства. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството.

Към 31.12.2019 г. Дружеството не притежава финансови инструменти.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно, по отношение краткосрочните и дългосрочни си финансови пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент. Политиката на Дружеството е да управлява разходите за лихви чрез използване на финансови инструменти, както с фиксирани, така и с плаващи лихвени проценти.

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 понеса неприемливи загуби или увреждане на репутацията на предприятието.

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

Остатъчен срок на активи и пасиви към 31.12.2019 г. (хил. лв.)	До 1 месец	3-12 месеца	1-15 години	Общо
Активи				
Парични средства и парични еквиваленти	21	-	-	21
Общо активи:	21	-	151	172
Пасиви	-	-	-	-
Нетна падежна разлика	21	-	151	172

Валутен риск

Дружеството извършва покупки само в лева.

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, с изключение на вземанията от доставчици по аванси, които ежегодно се преглеждат за обезценка.

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.

През декември 2019 г. са предприети мерки с цел преодоляване на декапитализацията на „СЛС Имоти“ АДСИЦ, като Съветът на директорите на Дружеството взема принципно решение за свикване на извънредно общо събрание на акционерите с точка от дневен ред взимане на решение за едновременно намаляване и увеличаване на вписания капитал при условията и по реда на чл. 203 от ТЗ. В тази връзка, СД е провел предварителни разговори с мнозинството от акционерите, на които те са изразили подкрепа за предложените от СД мерки.

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

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

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

16. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Справедливи стойности

Някои от активите и пасивите на Дружеството се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Такива са:

- * на повтаряща се база – финансовите активи, предоставени и получени банкови заеми и заеми от трети лица, търговски и други вземания и задължения.

- * на неповтаряща се база – нефинансови активи като; нетекущи активи, държани за продажба.

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 дружествата задължително имат достъп.

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

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респ. – да минимизира използването на ненаблюдаема информация. Дружеството използва и трите допустими подхода, пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганите оценъчни техники са пазарния подход.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ прилага справедлива стойност за оценка на повтаряема база за финансовите активи на разположение и за продажба.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

Ниво 1 – Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви;

Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котиран цени, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираните цени са обект на значителни корекции; и

Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 3.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повтаряема база, „СЛС Имоти“ АДСИЦ прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на

справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

В Дружеството са разработени вътрешни правила и процедури по измерването на справедливата стойност на различните видове активи и пасиви. За целта съставителя, организира осъществяването на целия оценъчен процес, вкл. координира и наблюдава работата на назначаваните външни оценители.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ използва експертизата на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности.

На датата на всеки финансов отчет съобразно счетоводната политика на дружеството съставителя прави общ анализ на предварително събрана информация за движението в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на оценки или оповестяване по справедлива стойност, за типа налични данни и възможните фактори за наблюдаваните промени. При необходимост се консултира с външни оценители.

Резултатите от оценъчния процес на измерване на справедливата стойност се представят на съвета на директорите и на независимите одитори на дружествата.

За целите на оповестяванията на справедливата стойност, дружествата групират съответните си активи и пасиви на база тяхната същност, основни характеристики и рискове, както и на йерархичното ниво на справедливата стойност.

Не се оповестяват справедливи стойности на финансови инструменти като търговски вземания, тъй като балансовите им стойности са разумно близки до справедливата им стойност.

17. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, като ще оповестява информация за тяхното влияние върху „СЛС Имоти“ АДСИЦ в междинните финансови отчети.

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

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между отчетната дата и датата на съставяне на този отчет, които да променят финансовите отчети към 31.12.2019 г..

18. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовите отчети са одобрени от Ръководството на дружеството и са подписани от негово име от:

Съставил:
Веселина Георгиева Михайлова

Гр.София
28.07.2020 г.



Изп. директор:
Илиян Зафиров Динев