

СЛС ИМОТИ АД СИЦ

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

31 ДЕКЕМВРИ 2017

Съдържание

1. Доклад за дейността на СЛС Имоти АДСИЦ	3 - 7 стр.
2. Отчет за финансовото състояние	8 стр.
3. Отчет за печалбата или загубата и др. всеобхватен доход	9 стр.
4. Отчет за паричните потоци	10 стр.
5. Отчет за собствения капитал	11 стр.
6. Анализ на дейността и бележки към финансовите отчети	12 - 23 стр.
7. Одиторски доклад	24 стр.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на СЛС Имоти АДСИЦ
гр.София, бул.Христофор Колумб № 43
ЕИК 175341828
за периода 01.01.2017 г. - 31.12.2017 г.

1. Инвестиционна дейност за 2017 г.

През 2017 г. дружеството не е осъществило инвестиционна дейност.
Към 31.12.2017 г. СЛС Имоти АДСИЦ не притежава активи в инвестиционния си портфейл.

1.1 Продажби или покупки на земеделски земи.

Няма.

1.2. Продажби или покупки на неземеделски имоти

Няма.

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

Няма.

3. Финансови резултати от дейността към 31.12.2017 година:

През отчетния период не са реализирани приходи.

Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2017 г. е 221 хил.лв., от които 5 хил.лв. за такси, 2 хил. разходи за одит, 2 хил.лв. за заплати и осигуровки, 2 хил.лв. разходи за счетоводно обслужване, 210 хил.лв. разходи за обезценка на вземане. Разходите за възнаграждения, са за 1 човек - директор връзки с инвеститорите.

Финансовият резултат към 31.12.2017 г. е загуба в размер 221 хил.лв.

Общият размер на активите на дружеството към 31.12.2017 г. е 1 037 хил.лв. от които 200 хил.лв. са паричните средства и 837 хил.лв. вземания.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2017 г. е в размер на 1 037 хил.лв., от които основният капитал възлиза на 2 000 хил.лв., премийните резерви от емитиране на ценни книжа са 148 хил.лв., неразпределената печалба от минали години е 228 хил.лв., непокрита загуба от минали години 1 118 хил.лв., а финансовият резултат от текущия период е загуба в размер на 221 хил.лв.

4. Цели и политика за управление на финансовия риск

Дружеството няма практика да работи с деривативни инструменти.

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства, правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на управителя и финансовите експерти на дружеството съгласно политиката, определена от управителя, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на деривативни и недеривативни (основно) инструменти.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

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

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.

5. Важни събития, настъпили след изготвяне на доклада за дейността към 31.12.2017 г.

Няма важни събития за отразяване след изготвяне на доклада за дейността.

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

СЛС имоти АДСИЦ няма сключени сделки със свързани лица.

7. Информация относно промените в управителните и надзорни органи на дружеството**В настоящето година няма настъпили промени.**

На извънредно ОСА на 13.04.2015 г. беше избран нов Съвет на Директорите:

1. Илиян Динев – Изпълнителен член на СД;
2. Ваньо Иванов - Председател;
3. Елена Андонова – зам.Председател;

8. Информация за размера на възнагражденията, включително тантиеми, изплатени от емитента на членовете на Съвета на директорите.

	Към 31.12.2017 г.	Към 31.12.2016 г.
Илиян Динев	- ЛВ.	- ЛВ.
Ваньо Иванов	- ЛВ.	- ЛВ.
Елена Андонова	- ЛВ.	- ЛВ.

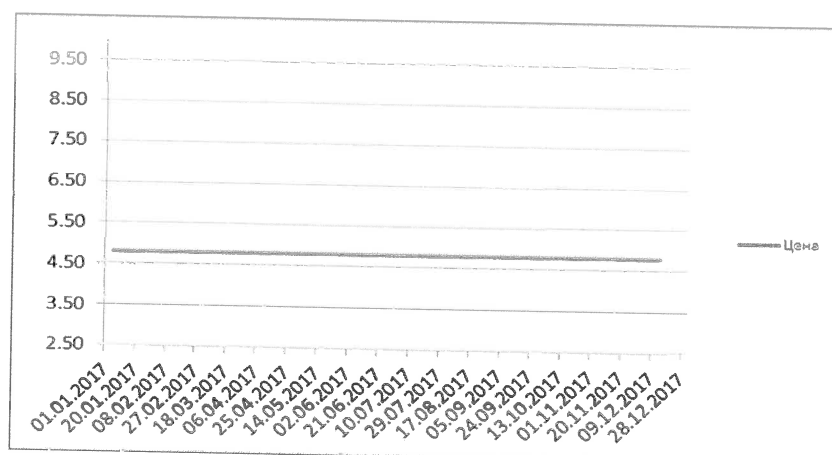
9. Информация за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции на емитента към 31.12.2017 г.

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

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

Директор за връзки с инвеститорите на СЛС имоти АДСИЦ е Михаил Найденов, телефон за връзка: 02/ 9651174, адрес за кореспонденция: 1592 София, бул. Христофор Колумб № 43.

11. Промени в цената на акциите на дружеството



12. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2017 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.

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

През 2017 г. няма предприети такива действия.

14. Наличието на клонове на предприятието

СЛС имоти АДСИЦ няма регистрирани клонове.

15. Информация по чл.48 във връзка с чл.41 от Закон за счетоводството

След направен анализ на критериите посочени в чл.41 от Закона за счетоводство, ръководството на СЛС Имоти АДСИЦ удостоверява, че не са налице предпоставки и условия за включване на Нефинансова декларация по чл.48 от същия закон, в доклада за дейността.

16. Вероятно бъдещо развитие

Основна цел на дружеството е да осигури на своите акционери растяща стойност на акциите и текущи доходи чрез разпределение на дивиденди.

Инвестиционните цели на СЛС Имоти АДСИЦ са:

- дългосрочно инвестиране на средства в недвижими имоти;
- придобиване на недвижими имоти;
- придобиване на недвижими имоти специално с цел отдаването им на оперативен или финансов лизинг.

17. Други

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на дружеството са:

коефициент на рентабилност на собствения капитал	(0,2131)
коефициент на капитализация на активите	(0,2131)

Гр.София
14.03.2018 г.

Изпълнителен директор :

Илиян Димев

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
На СЛС Имоти АДСИЦ
към 31.12.2017 г.

		BGN'000	
Съдържание	Бележки	2017 г.	2016 г.
АКТИВИ			
<i>Нетекущи активи</i>			
Инвестиционни имоти	4	-	-
Търговски и други нетекущи вземания			
Общо нетекущи активи		-	-
<i>Текущи активи</i>			
Текущи търговски и други вземания	6	837	1 047
Парични средства	5	200	211
Общо текущи активи		1 037	1 258
Общо активи		1 037	1 258
СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ			
<i>Собствен капитал</i>			
Акционерен капитал	7	2 000	2 000
Премии от емисии	8	148	148
Неразпределени печалби/непокрити загуби		(890)	(620)
Печалба/загуба за годината		(221)	(270)
Общо собствен капитал		1 037	1 258
<i>Нетекущи пасиви</i>			
Нетекущи търговски и други задължения			
Други нетекущи пасиви			
Общо нетекущи пасиви		-	-
<i>Текущи пасиви</i>			
Текущи търговски и други задължения	9	-	-
Други текущи пасиви			
Общо текущи пасиви		-	-
Общо пасиви		-	-
Общо собствен капитал и пасиви		1 037	1 258

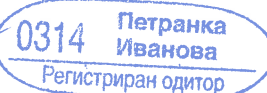
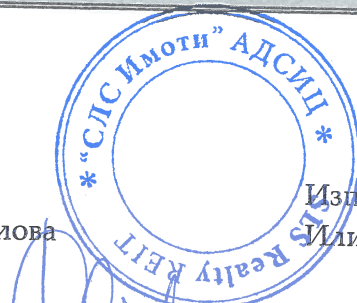
гр.София
14.03.2018 г.

Съставител:
Веселина Георгиева Михайлова

Заверил: Петранка Иванова

Дата: 29.03.2018 г.

Изп.директор:
Илиян Зафиров Динев



ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
На СЛС Имоти АДСИЦ
към 31.12.2017 г.

		BGN'000	
Съдържание	Бележки	2017 г.	2016 г.
Приходи от дейността	14	-	-
Приходи от продажба		-	-
Приходи от услуги			
Други приходи			
Финансови приходи	15	-	-
Приходи от лихви			
Други финансови приходи			
Общо приходи		-	-
Разходи за дейността		(221)	(270)
Разходи за използвани суровини, материали и консумативи	10	-	-
Разходи за външни услуги	10	(9)	(6)
Разходи за персонала	11	(2)	(1)
Други разходи	12	(210)	(263)
Финансови разходи	13	-	-
Разходи за лихви		-	-
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове		-	-
Други финансови разходи		-	-
Общо разходи		(221)	(270)
Печалба/загуба преди данъци		(221)	(270)
Данъци			-
Печалба/загуба за периода		(221)	(270)
Общо всеобхватен доход за периода		(221)	(270)

Гр.София
14.03.2018 г.

Съставил:
Веселина Георгиева Михайлова

Заверил: Петранка Иванова

Дата: 29.03.2018 г.



Изп. директор:
Илиян Зафиров Динев



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
На СЛС Имоти АДСИЦ
към 31.12.2017 г.

	BGN'000	
<i>Парични потоци от оперативна дейност</i>	2017 г.	2016 г.
Постъпления от клиенти		
Плащания на доставчици	(10)	(7)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(1)	(1)
Платени/възстановени данъци (без корпоративни данъци)		
Платени/възстановени корпоративни данъци		
Други постъпления/плащания от оперативна дейност		
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(11)	(8)
<i>Парични потоци от инвестиционна дейност</i>		
Постъпления от продажби на имоти, машини, съоръжения и оборудване		
Покупка на имоти, машини, съоръжения и оборудване		
Паричните аванси и кредити, предоставени на трети страни		
Постъпления от изплащане на аванси и кредити, предоставени на трети страни		
Платени лихви		
Получени лихви		
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност		
Нето парични средства използвани в инвестиционната дейност	-	-
<i>Парични потоци от финансова дейност</i>		
Постъпления по получени заеми		
Плащания по получени заеми		
Плащания на задължения по финансов лизинг		
Плащания от разпределение на печалба / дивиденди		
Платени лихви		
Други парични потоци от финансова дейност		
Нето парични средства използвани във финансовата дейност	-	-
Нетен паричен поток	(11)	(8)
Парични средства в началото на периода	211	219
Парични средства в края на периода	200	211

Гр.София
14.03.2018 г.

Съставил:
Веселина Георгиева Михайлова

Заверил: Петранка Иванова

Дата: 29.03.2018 г.

Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2017 г. е одобрен за издаване на 14 март 2018 г.
Бележките от страница 12 до страница 23 са неразделна част от финансовия отчет.

Изп. директор:
Илиян Зафиров Динев



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
На СЛС Имоти АДСИЦ
към 31.12.2017 г.

	BGN'000			
	Основен капитал	Премии от емисии	Надрупани печалби/загуби	Общо
Остатък към 31.12.2015 г.	2 000	148	(620)	1 528
Операции със собствениците				-
Емисия на собствен капитал				-
Разпределение на дивиденди				-
Печалба/(загуба) за периода			(270)	(270)
Друг всеобхватен доход за периода				-
Остатък към 31.12.2016 г.	2 000	148	(890)	1 258
Операции със собствениците				-
Емисия на собствен капитал				-
Разпределение на дивиденди				-
Печалба/(загуба) за периода			(221)	(221)
Друг всеобхватен доход за периода				-
Остатък към 31.12.2017 г.	2 000	148	(1 111)	1 037

Гр.София
14.03.2018 г.

Съставил:
Веселина Георгиева Михайлова

Заверил: Петранка Иванова
Дата: 29.03.2018 г.



Изп. директор:
Илиян Зафиров Динев



**БЕЛЕЖКИ КЪМ БАЛАНС И ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ НА СЛС ИМОТИ АДСИЦ
към 31.12.2017 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 извършвана 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 и всяка друга дейност, която не е забранена от българското законодателство.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност, които са приети за употреба в Европейския съюз, включително Международните счетоводни стандарти тяхното тълкуване, публикувани от Съвета по международните счетоводни стандарти (събирателно МСФО).

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо дружество, който предполага, че Дружеството (Компанията) ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Основните счетоводни политики, които са приети занимаващи се с предмети, които се считат за съществени или критични по отношение на определяне на резултатите за годината и в отчета за финансовата състояние, са посочени по-долу. Тези политики последователно са прилагани за всички представени години, освен ако друго не е оповестено.

Промени в счетоводните политики

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

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2017 година

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са в сила за текущия отчетен период:

* Изменения на МСС 7: Инициатива за оповестяване (издадени на 29 януари 2016 г.), одобрени от ЕС на 6 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.

* Изменения на МСС 12: Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби (издадени на 19 януари 2016 г.), одобрени от ЕС на 6 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са в сила

* Изменения към МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти по отношение на МСФО 4 Застрахователни договори (издадени на 12 септември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 3 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.;

* Пояснение към МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 12 април 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 31 октомври 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.;

* МСФО 16 Лизинг (издаден на 13 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС на 31 октомври 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.;

* МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 24 юли 2014), в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС на 22 ноември 2016 г., публикуван в ОВ на 29 ноември 2016 г.;

* МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), включително изменения на МСФО 15: Дата на влизане в сила на МСФО 15 (издадени на 11 септември 2015 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 22 септември 2016 г., публикувани в ОВ на 29 октомври 2016 г.;

Документи издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС:

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети.

* МСФО 17: Застрахователни договори (издаден на 18 май 2017), в сила от 1 януари 2021;

* КРМСФО 22: Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания (издадено на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.;

* КРМСФО 23: Несигурност при определяне на данъци върху дохода (издаден на 7 юни 2017), в сила от 1 януари 2019 г.;

* Изменения към МСФО 2: Класификация и оценка на трансакции с плащане на базата на акции (издадени на 20 юни 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.;

* Годишни подобрения към МСФО 2014 г. – 2016 г. (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г./1 януари 2017 г.;

- * Изменения към МСС 40: Прехвърляне на Инвестиционни имоти (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.;
- * Изменения към МСФО 9: Опция за предплащане с отрицателно възнаграждение (издаден на 12 октомври 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.;
- * Изменения към МСС 28: Инвестиции в Асоциирани и Съвместни предприятия (издаден на 12 октомври 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.;
- * Годишни подобрения към МСФО 2015–2017 (издадени на 12 декември 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.;

3. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Отчетна валута

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

Финансовите отчети са представени в български лева (BGN).

Фиксинг на някои валути към българския лев за 29.12.2017 г. е:

1 EUR	1.95583 лв.
1 USD	1.63081 лв.

Счетоводството на предприятието се осъществява в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството като се съобразява с основните счетоводни принципи:

- * начисляване - ефектите от сделки и други събития се признават в момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаването или плащането на паричните средства или техните еквиваленти, и се включват във финансовите отчети за периода, за който се отнасят;
- * действащо предприятие - приема се че предприятието е действащо и ще остане такова в предвидимо бъдеще; приема се, че предприятието няма нито намерение, нито необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност;
- * последователност на представяне и сравнителна информация - представянето и класификацията на статиите във финансовите отчети, счетоводните политики и методите на оценяване се запазват и прилагат последователно и през следващите отчетни периоди с цел постигане на сравнимост на счетоводните данни и показатели на финансовите отчет;
- * предпазливост - оценяване и отчитане на предполагаемите рискове с цел получаване на действителен финансов резултат;
- * предимство на съдържанието пред формата - сделките и събитията се отразяват счетоводно в съответствие с тяхното съдържание, същност и икономическа реалност, а не формално според правната им форма;
- * същественост - предприятието представя поотделно всяка съществена група статии с подобен характер;
- * независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс - всеки отчетен период се третира счетоводно сам за себе си, независимо от обективната му връзка с предходния и със следващия отчетен период, като данните

на финансовия отчет в началото на текущия отчетен период трябва да съвпадат с данните в края на предходния отчетен период;

Отчитане на Дълготрайните Материални Активи (ДМА).

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

Всеки ДМА, който се признава като актив, първоначално се оценява по цена на придобиване като 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.

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод

- * 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 й.

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.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на цената на придобиване. Оценяват се по цена на придобиване намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка. След първоначалното признаване инвестиционните имоти се оценяват в съответствие с изискванията на МСС 16 за този модел.

Амортизация се начислява, само ако активът е оценен по себестойност (но не и ако е записан по справедлива стойност) и се изчислява на базата на квоти отразяващи оставащия полезен живот на актива.

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.

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Към 31.12.2017 г. СЛС Имоти АДСИЦ не притежава инвестиционни имоти.

5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в каса	1	1
- в лева	1	1
- във валута	-	-
Парични средства по разплащателни сметки	199	210
- в лева	199	210
- във валута	-	-
Общо:	200	211

6. ВЗЕМАНИЯ

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти и доставчици	1 869	1 869
Провизии за вземания	(1 032)	(822)
Други вземания	-	-
Общо:	837	1 047

7. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Изменението в капитал за периода е следното:

	<u>31.12.2017</u>
	BGN'000
Капитал към 31.12.2016 г.	2 000
Капитал към 31.12.2017 г.	2 000

Към 31.12.2017г. собственият капитал на СЛС Имоти АДСИЦ е в размер на 1 037 х.лв. Същия към 31.12.2016г. е в размер на 1 258 х.лв. Собствения капитал намалява, като абсолютна величина, във връзка с което има взето решение от СД на СЛС Имоти АДСИЦ, да подготви и осъществи увеличение на основния капитал през 2018г., както и има разработена инвестиционна програма, която има за цел да развие дейността на СЛС Имоти АДСИЦ, в съответствие с лиценза за АДСИЦ, през 2018г.

8. ПРЕМИИ ОТ ЕМИТИРАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

	Премии от емисии на ЦК	Общо резерви
Резерви към 31.12.2016 г.	148	148
Резерви към 31.12.2017 г.	148	148

9. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<u>31.12.2017</u> BGN'000	<u>31.12.2016</u> BGN'000
Задължения към доставчици и клиенти	-	-
Задължения към осигурителни предприятия	-	-
Задължения към персонала	-	-
Други задължения	-	-
Задължения по договори за услуги	-	-
Общо:	-	-

10. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<u>31.12.2017</u> BGN'000	<u>31.12.2016</u> BGN'000
Разходи за материали	-	-
Разходи за одит	(2)	(1)
Разходи за външни услуги	(7)	(5)
общо:	(9)	(6)

11. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<u>31.12.2017</u> BGN'000	<u>31.12.2016</u> BGN'000
Разходи за заплати	(2)	(1)
Разходи за осигуровки	-	-
общо:	(2)	(1)

12. ДРУГИ РАЗХОДИ

	<u>31.12.2017</u> BGN'000	<u>31.12.2016</u> BGN'000
Отписани вземания	-	-
Обезценка на вземания	(210)	(261)
Балансова стойност на продадени активи	-	-
Други разходи	-	(2)
общо:	(210)	(263)

Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2017 г. е одобрен за издаване на 14 март 2018 г.
Бележките от страница 12 до страница 23 са неразделна част от финансовия отчет.

13. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	BGN'000	BGN'000
Разходи от начислени банкови такси	-	-
Разходи от валутни операции	-	-
Разходи за лихви	-	-
Други финансови разходи	-	-
общо:	-	-

14. ПРИХОДИ

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	BGN'000	BGN'000
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	-
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	-	-
Други финансови приходи	-	-
общо:	-	-

15. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	BGN'000	BGN'000
Приходи от лихви	-	-
Други финансови приходи	-	-
общо:	-	-

16. 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.

17. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През текущия период дружеството няма сделки със свързани лица.
Към 31.12.2017 г. дружеството не отчита вземания или задължения към свързани лица.

18. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Основните финансови активи на Дружеството включват вземания и парични средства. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството не притежава финансови пасиви.

Към 31.12.2017 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 понася 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 31.12.2017 г. (хил. лв.)	До 1 месец	3-12 месеца	1-15 години	Общо
Активи				
Парични средства и парични еквиваленти	200	-	-	200
Търговски и други вземания	-	837	-	837
Общо активи:	200	837	-	1 037
Пасиви				
Получени заеми	-			
Други задължения	-			
Общо пасиви	-			
Нетна падежна разлика	200	837		1 037

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 изкупи обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите. През 2017 г., както и през 2016 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството.

19. 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 на разположение и за продажба, 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 не 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.

Към 31.12.2017 г. Дружеството не притежава текущи финансови активи на разположение и за продажба, изискващи оценка по справедлива стойност. През периода не са правени трансфери между нивата на йерархия на справедливи стойности.

20. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на този отчет, които да променят финансовите отчети към 31.12.2017 г.

21. 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
14.03.2018 г.



Изп. директор:
Илиян Зафиров Динев