

СЛС ИМОТИ АДСИЦ

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

31 ДЕКЕМВРИ 2018

Съдържание

1. Доклад за дейността на СЛС Имоти АДСИЦ	3 - 8 стр.
2. Отчет за финансовото състояние	9 стр.
3. Отчет за печалбата или загубата и др. всеобхватен доход	10 стр.
4. Отчет за паричните потоци	11 стр.
5. Отчет за собствения капитал	12 стр.
6. Анализ на дейността и бележки към финансовите отчети	13 - 25 стр.
7. Одиторски доклад	26 стр.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на СЛС Имоти АДСИЦ
гр.София, бул.Христофор Колумб № 43
ЕИК 175341828
за периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г.

1. Инвестиционна дейност за 2018 г.

През 2018 г. дружеството не е осъществило инвестиционна дейност.

Към 31.12.2018 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 31.12.2018 година:

През отчетния период не са реализирани приходи.

Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2018 г. е 848 хил.лв., от които 4 хил.лв. за такси, 2 хил. разходи за одит, 3 хил.лв. за заплати и осигуровки, 2 хил.лв. разходи за счетоводно обслужване, 837 хил.лв. разходи за обезценка на вземане. Разходите за възнаграждения, са за 1 човек - директор връзки с инвеститорите.

Финансовият резултат към 31.12.2018 г. е загуба в размер 848 хил.лв.

Общият размер на активите на дружеството към 31.12.2018 г. е 184 хил.лв. които са паричните средства.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2018 г. е в размер на 184 хил.лв., от които основният капитал възлиза на 2 000 хил.лв., премийните резерви от емитиране на ценни книжа са 148 хил.лв., неразпределената печалба от минали години е 223 хил.лв., непокрита загуба от минали години 1 339 хил.лв., а финансовият резултат от текущия период е загуба в размер на 848 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 заемен 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 31.12.2018 г.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития 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 31.12.2018 г.	Към 31.12.2017 г.
Илиян Динев	- лв.	- лв.
Ваньо Иванов	- лв.	- лв.
Елена Андонова	- лв.	- лв.

Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2018 г. е одобрен за издаване на 28 март 2019 г. Бележките от страница 13 до страница 25 са неразделна част от финансовия отчет.

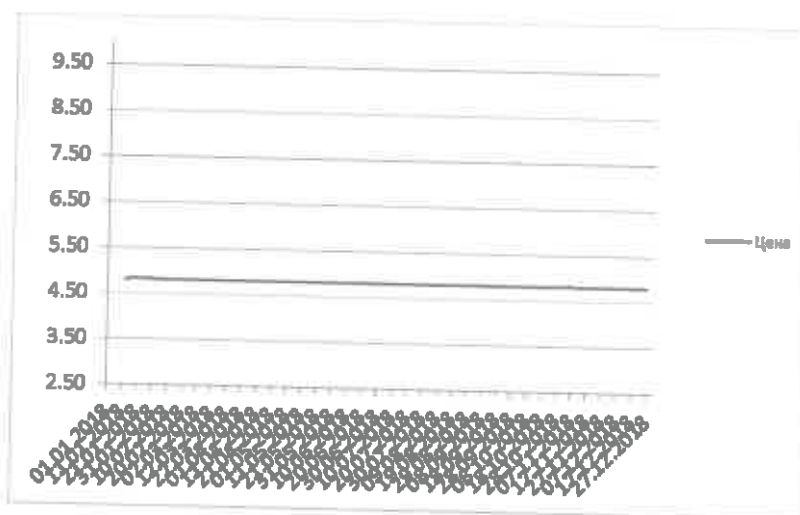
9. Информация за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции на емитента към 31.12.2018 г.

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 2018 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 2018 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. Инвестиционни намерения и вероятно бъдещо развитие

След констатираното намаление на собственият капитал, като абсолютна величина има взето решение от СД на СЛС Имоти АДСИЦ, да подготви и осъществи увеличение на основния капитал през 2019 г., както и има разработена инвестиционна програма, която цели да развие дейността на СЛС Имоти АДСИЦ, в съответствие с лиценза за АДСИЦ.

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

Инвестиционните цели са насочени към формиране на портфейл от недвижими имоти, които да осигуряват минимална доходност от 5% . За постигане на основната си цел през първата половина на 2019 година ДРУЖЕСТВОТО ще инвестира до 90% от наличните средства в недвижими имоти. През втората половина на 2019 г. се предвижда увеличение на капитала, за реализиране на инвестиционните намерения за балансиране на инвестиционния портфейл.

Посредством управление и реализация на структурирания инвестиционен портфейл Дружеството предвижда да постигне увеличение на приходите си.

17. Други

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на дружеството са:

коефициент на рентабилност на собствения капитал	(4,4868)
коефициент на капитализация на активите	(4,4868)

Гр.София
28.03.2019 г.



Изпълнителен директор:

Илиян Динев

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
На СЛС Имоти АДСИЦ
към 31.12.2018 г.

		BGN'000	
Съдържание	Бележки	2018 г.	2017 г.
АКТИВИ			
<i>Текущи активи</i>			
Търговски и други вземания	5	-	837
Парични средства	4	184	200
Общо текущи активи		184	1 037
Общо активи		184	1 037
СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ			
<i>Собствен капитал</i>			
Акционерен капитал		2 000	2 000
Премии от емисии		148	148
Неразпределени печалби/непокрити загуби		(1 116)	(890)
Печалба/загуба за годината		(848)	(221)
Общо собствен капитал	6	184	1 037
Общо собствен капитал и пасиви		184	1 037

гр.София
28.03.2019 г.

Съставител:

Веселина Георгиева Михайлова

Изп.директор:

Илиян Зафиров Динев

Заверил: Магдалена Цветкова

Дата:



 29.03.2019

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУТИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
На СЛС Имоти АДСИЦ
към 31.12.2018 г.

		BGN'000	
Съдържание	Бележки	2018 г.	2017 г.
Приходи от дейността			
Разходи за дейността			
Разходи за външни услуги	7	(8)	(9)
Разходи за персонала	8	(3)	(2)
Други разходи	9	(837)	(210)
Печалба/загуба преди данъци		(848)	(221)
Данъци	10		-
Печалба/загуба за периода		(848)	(221)
Общо всеобхватен доход за периода		(848)	(221)

Гр.София
28.03.2019 г.

Съставил:
Веселина Георгиева Михайлова

Заверил: Магдалена Цветкова
Дата:

Изп. директор:
Илиян Зафиров Динев

0659 Магдалена
Цветкова
Регистриран одитор

29.03.2019г.

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

	BGN'000	
	2018 г.	2017 г.
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	-	-
Плащания на доставчици	(7)	(10)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(3)	(1)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(10)	(11)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Нето парични средства използвани в инвестиционната дейност	-	-
Парични потоци от финансова дейност		
Други парични потоци от финансова дейност	(1)	-
Нето парични средства използвани във финансовата дейност	-	-
Нетен паричен поток	(11)	(11)
Парични средства в началото на периода	200	211
Ефект от прилагане на МСФО 9	(5)	-
Парични средства в края на периода	184	200

Гр.София
28.03.2019 г.

Съставил:
Веселина Георгиева Михайлова

Заверил: Магдалена Цветкова
Дата:



Изп. директор:
Илиян Зафиров Динев



28.03.2019

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
На СЛС Имоти АДСИЦ
към 31.12.2018 г.

	BGN'000			
	Основен капитал	Премии от емисии	Финансов резултат	Общо
Остатък към 31.12.2016 г.	2 000	148	(890)	1 258
Печалба/(загуба) за периода			(221)	(221)
Друг всеобхватен доход за периода				-
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
Печалба/(загуба) за периода			(848)	(848)
Друг всеобхватен доход за периода				-
Остатък към 31.12.2018 г.	2 000	148	(1 964)	184

Гр.София
28.03.2019 г.

Съставил:
Веселина Георгиева Михайлова

Заверил: Магдалена Цветкова
Дата:



Изп. директор:
Илиян Зафиров Динев



29.03.2019

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА СЛС ИМОТИ АДСИЦ
към 31.12.2018 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

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила от 1 януари 2018 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

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

Собственият 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 2019 г., както и има разработена инвестиционна програма, която има за цел да развие дейността на СЛС Имоти АДСИЦ, в съответствие с лиценза за АДСИЦ.

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

Инвестиционните цели са насочени към формиране на портфейл от недвижими имоти, които да осигурят минимална доходност от 5% .За постигане на основната си

цел през 2019 година ДРУЖЕСТВОТО ще инвестира до 90% от наличните средства в недвижими имоти.

Финансовите цели за 2019 година ще бъдат насочени към набиране на средства за осъществяване на инвестиционните цели и структуриране на балансиран портфейл от недвижими имоти. Посредством управление и реализация на структурирания инвестиционен портфейл Дружеството предвижда да постигне увеличение на приходите си.

Промени в счетоводните политики

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

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 01 януари 2018 г.

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 2018 г., не нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи, както и нов модел на очакваните кредитни загуби за обезценка на финансови активи.

При прилагането на МСФО 9 Дружеството е използвало преходното облекчение и е избрало да не преизчислява предходни периоди. Разлики, възникващи от прилагането на МСФО 9, във връзка с класификация, оценяване и обезценка се признават в неразпределената печалба и се представят в позиция „ефект от прилагане на МСФО 9“ в Отчета за промените в собствения капитал.

МСФО 9 съдържа и нови изисквания относно счетоводното отчитане на хеджирането. Новите изисквания имат за цел да доближат отчитането на хеджирането по-близко до дейностите на Дружествата по управление на риска, като се увеличи допустимият обхват както на хеджираните позиции, така и на хеджиращите инструменти и се представи по-принципен подход за оценяване на ефективността на хеджирането.

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

* Класификация и оценяване на финансовите активи на Дружеството

	Оценъчна категория		Ефекти от прилагане на МСФО 9			
	Финансови активи съгласно МСС 39	Финансови активи съгласно МСФО 9	Салдо към 31.12.2017 г. МСС 39	Рекласификация	Очаквани кредитни загуби	Салдо на 01.01.2018 г. МСФО 9
Текущи финансови активи						
1.Търговски и други вземания	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	837	-	-	837
2.Собствени парични средства	Кредити и вземания	Амортизирана стойност	199	-	(5)	194
ОБЩО:			1 036	-	(5)	1 031

Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2018 г. е одобрен за издаване на 28 март 2019 г. Бележките от страница 13 до страница 25 са неразделна част от финансовия отчет.

* Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби

Моделът на очакваните кредитни загуби има ефект върху паричните средства в банкови сметки на Дружеството.

Натрупаната загуба от обезценка на търговски вземания и парични средства към 31 декември 2017 г. се равнява с началното салдо на натрупаната обезценка към 1 януари 2018 г., както следва:

	Обезценка
	Хил. лв.
Към 31 декември 2017 г. – изчислена съгласно МСС 39 за търговки и други вземания	(1 032)
Суми за очаквани кредитни загуби, признати в неразпределената печалба	(5)
Към 1 януари 2018 г. – изчислена съгласно МСФО 9	(1 037)

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът заменя действащите до този момент стандарти, свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11 и свързаните с тях тълкувания.

Новият стандарт не е оказал влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

МСС 40 "Инвестиционни имоти" (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС - Изменението пояснява, че трансфер от и към инвестиционни имоти може да се извърши, само ако има промяна в използването на имотите, която се дължи на обстоятелството дали тези имоти започват или спират да отговарят на дефиницията за инвестиционен имот.

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС:

МСФО 1 "Прилагане за първи път на МСФО" – Премахване на краткосрочните освобождавания за предприятия, които прилагат за първи път МСФО, относно преминаване към МСФО 7, МСС 19 и МСФО 10, които вече не са приложими.

МСС 28 "Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия" – Оценяване на асоциирано или съвместно предприятие по справедлива стойност.

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

МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС;

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

Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2018 г. е одобрен за издаване на 28 март 2019 г. Бележките от страница 13 до страница 25 са неразделна част от финансовия отчет.

МСФО 16 „Лизинг“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС;

Този стандарт заменя указанията на МСС 17 „Лизинг“ и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите.

МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и 'право за ползване на актив' за почти всички лизингови договори. МСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоценни активи; това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите.

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна. Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време, срещу възнаграждение.

Към датата на изготвяне на отчета Дружеството няма действащи договори за лизинг.

МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС;

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС;

КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС;

Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС - Тези изменения включват незначителни промени в:

МСФО 3 "Бизнес комбинации" - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол върху дейността.

МСФО 11 "Съвместни предприятия" - дружеството не преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.

МСС 12 "Данъци върху дохода" - дружеството отчита всички данъчни последици от плащанията на дивиденди по същия начин както самите тях.

МСС 23 "Разходи по заеми" - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба или продажба.

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 31.12.2018 г. е:

1 EUR	1.95583 лв.
1 USD	1.70815 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 определенията 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.

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 дивиденти.

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
ВВ+ и по-високо	0.14%
от В+ до ВВ+	0.60%
от ССС+ до В+	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 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.

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. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	BGN'000	BGN'000
Парични средства в каса	1	1
- в лева	1	1
Парични средства по разплащателни сметки	183	199
- в лева	188	199
Коректив за очаквани кредитни загуби	(5)	-
Общо:	184	200

5. ВЗЕМАНИЯ

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	BGN'000	BGN'000
Вземания по предоставени аванси	-	1 869
Обезценка на вземания по предоставени аванси	-	(1 032)
Общо:	-	837

6. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	BGN'000	BGN'000
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	(1 339)	(1 118)
Текуща печалба/загуба	(848)	(221)
Общо:	184	1 037

Собственият капитал намалява, като абсолютна величина, във връзка с което има

Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2018 г. е одобрен за издаване на 28 март 2019 г. Бележките от страница 13 до страница 25 са неразделна част от финансовия отчет.

взето решение от СД на СЛС Имоти АДСИЦ, да подготви и осъществи увеличение на основния капитал през 2019 г., както и има разработена инвестиционна програма, която има за цел да развие дейността на СЛС Имоти АДСИЦ, в съответствие с лиценза за АДСИЦ.

Преобразуваният финансов резултат съгласно чл.10 ал.3 от ЗДСИЦ към 31.12.2018 г. е отрицателна величина и дружеството няма да разпределя дивидент за 2018 г.

7. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<u>31.12.2018</u> BGN'000	<u>31.12.2017</u> BGN'000
Разходи за одит	(2)	(2)
Разходи за външни услуги	(6)	(7)
общо:	(9)	(6)

8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<u>31.12.2018</u> BGN'000	<u>31.12.2017</u> BGN'000
Разходи за заплати	(2)	(2)
Разходи за осигуровки	(1)	-
общо:	(3)	(2)

9. ДРУГИ РАЗХОДИ

	<u>31.12.2018</u> BGN'000	<u>31.12.2017</u> BGN'000
Отписани вземания	(837)	
Обезценка на вземания	-	(210)
общо:	(837)	(210)

10. 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.

11. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През текущия период дружеството няма сделки със свързани лица.

Към 31.12.2018 г. дружеството не отчита вземания или задължения към свързани лица.

12. 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 31.12.2018 г. Дружеството не притежава финансови инструменти.

Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2018 г. е одобрен за издаване на 28 март 2019 г. Бележките от страница 13 до страница 25 са неразделна част от финансовия отчет.

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 АД СИЦ, разграничени по групи според падежа им на базата на остатъчния срок от датата на баланса до датата на договорния падеж:

Остатъчен срок на активи и пасиви към 31.12.2018 г. (хил. лв.)	До 1 месец	3-12 месеца	1-15 години	Общо
Активи				
Парични средства и парични еквиваленти	184	-	-	184
Общо активи:	184	-	-	184
Пасиви				
Нетна падежна разлика	184	-	-	184

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 2018 г., както и през 2017 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството.

13. 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 котирани 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.

14. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между отчетната дата и датата на съставяне на този отчет, които да променят финансовите отчети към 31.12.2018 г..

15. 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
28.03.2019 г.



Изп. директор:
Илиян Зафиров Динев

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 2018 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 2018 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители 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.

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

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на Приложение 2 от финансовия отчет, в което е оповестено, че след констатирано намаление на собствения капитал, съветът на директорите е взел решение да подготви и осъществи увеличение на регистрирания капитал на дружество, както и че има разработена инвестиционна програма, която има за цел да развие дейността на дружеството в съответствие с лиценза за АДСИЦ.

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. Ние решихме, че няма ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия доклад.

Други въпроси

Финансовият отчет на дружеството за годината завършваща на 31 декември 2017, е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение относно този отчет, съгласно доклад от 29 март 2018 г.

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 и декларация за корпоративно управление изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигахме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

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

неблагоприятните последствия 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 и декларацията за корпоративно управление, 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.

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

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

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 11 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 приложението финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 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 2018 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване 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 2018 г. на СЛС Имоти АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2018 г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на Дружеството представлява първи 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.

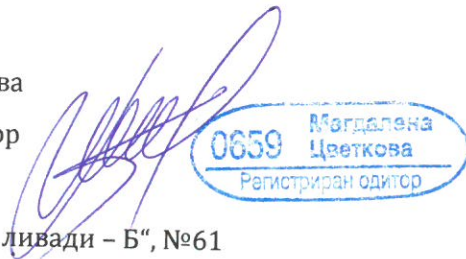
Магдалена Цветкова

Регистриран одитор

Гр. София

Ж.к. „Манастирски ливади – Б“, №61

29 март 2019 година



**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 2018 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 29 март 2019 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишен индивидуален финансов отчет на СЛС Имоти АДСИЦ за 2018 година, издаден на 29 март 2019 година:

1. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По мое мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 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 11 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 2018 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 2018 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 индивидуален финансов отчет на СЛС Имоти АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31 декември 2018 г., с дата 29 март 2019 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 29 март 2019 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

29 март 2019 г.

Гр. София

За регистрирания одитор:

Магдалена Цветкова

