

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СЛС Имоти“ АДСИЦ
гр.София, бул.Христофор Колумб № 43
ЕИК 175341828
за периода 01.01.2020 г. - 31.12.2020 г.

Информация за дружеството

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е учредено на 1 август 2007 г. в Република България.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е самостоятелно юридическо лице създадено със специална инвестиционна цел, което извършва своята дейност в съответствие със законите на Република България и дейността му се урежда от тях.

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство и по-специално – Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация и Търговски закон.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ притежава лиценз издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 1329 - ДСИЦ от 31 октомври 2007 г. за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Основен предмет на дейност на „СЛС Имоти“ АДСИЦ е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружествата със специална инвестиционна цел съгласно разпоредбите на Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, не могат да осъществяват пряко дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и събиране на придобитите вземания. В тази връзка, те възлагат дейностите свързани с обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на ремонти, подобрения и строителство, както и обслужването на придобитите вземания на едно или повече дружества, които имат необходимите компетенции и ресурс за изпълнение на тези дейности. Тези дружество може да изпълнява и воденето и съхраняването на кореспонденция и отчетност, и да извършва пазарни анализи, както и други дейности свързани с осъществяване на дейността на дружествата със специална инвестиционна цел.

Съгласно изискванията на Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация и Закона за публично предлагане на ценни книжа, активите на дружествата със специална инвестиционна цел трябва да се съхраняват от банка-депозитар.

В този смисъл дейността на „СЛС Имоти“ АДСИЦ е зависима в значителна степен от компетенциите, уменията и квалификацията, от рейтинга на дружеството/та по смисъла на чл.27 от ЗДСИЦДС и на банката – депозитар. Съгласно сключените договори, към датата на подаване на отчета „СЛС Имоти“ АДСИЦ има сключен Договор за извършване на дейност като обслужващо дружество (на база ЗДСИЦ отм.)

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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

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

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

Контакт с Емитента може да се осъществява по следните начини:

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

I. Обективен преглед на развитието и резултатите от дейността

1. Инвестиционна дейност за 2020 г.

1.1 Продажби или покупки на земеделски земи

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

1.2 Продажби или покупки на неземеделски имоти

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

1.3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

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

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

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

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

Направена е преоценка на инвестиционния имоти по справедлива стойност към 31.12.2020 г., с цел актуализиране цената спрямо пазарните нива.

Оценяване по справедлива стойност

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

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

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

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

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

3. Отговорности на ръководството

Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2020 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

II. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите;

1. Финансови резултати от дейността на дружеството през 2020 г.

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

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

Финансовият резултат към 31.12.2020 г. е загуба в размер (11) хил.лв.

Дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от коригираната печалба за финансовата година, определена по реда на чл.29 ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Коригираният финансов резултат за 2020 г. е отрицателна величина (11) хил.лв. Дружеството няма да разпределя дивидент за тази финансова година, поради което не признава провизия за задължителен дивидент за 2020 г..

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

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

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

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

3. Информация по въпроси свързани с екологията и служителите

През 2020 г. няма предприети такива действия.

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

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

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

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

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

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

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

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

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

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

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

IV. Инвестиционни намерения и вероятно бъдещо развитие

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

Същевременно „СЛС Имоти“ АДСИЦ следи пазарните ситуации и преценява подходящите моменти за закупуване на недвижими имоти с цел структуриране на портфейл от недвижими имоти съобразно гъвкави инвестиционни решения.

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

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

Дейността на „СЛС Имоти“ АДСИЦ е строго регламентирана. Дружеството оперира своята дейност съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и според лиценза, който притежава в този смисъл през 2020 г. няма предприети такива действия.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

VI. Наличието на клонове на предприятието

„СЛС Имоти“ АДСИЦ няма регистрирани клонове.

VII. Основни рискове пред които е изправено дружеството

Рискът може да бъде както заплаха за финансовото здраве на компанията, така и възможност за постигане на конкурентно предимство. Рискът, свързан с инвестиция, оказва влияние върху стойността на даден актив. Прието е във финансовата теория и практика рискът да се дели на две основни групи – несистематичен (диверсифицируем) и систематичен (недиверсифицируем).

Рискът, характеризиращ специфичната изложеност на фирмата на определени видове риск се нарича несистематичен (специфичен за фирмата). Например: риск, свързан с управлението и стратегията за развитие на компанията; рискове, свързани със структурата на компанията; риск от промяна в нормативната уредба, касаеща дейността на компанията; риск, свързан с привличането и задържането на квалифицирани кадри и т.н.

Другата група рискове са тези, които проникват в цялата икономика и се отразяват на всички фирми, т. нар. систематичен (пазарен) риск. Например, повишаването на лихвените нива ще се отрази на всички, макар и в различна степен.

Има и рискове, които в зависимост от обхвата си могат да бъдат както специфични, така и пазарни. Най - общото определение за риска е, че той представлява нежелано отклонение на резултатите от дадено събитие спрямо първоначалните очаквания.

Редът на изброяване на рисковете по-долу не е индикативен за тяхната значимост или степен на влияние върху бъдещите финансови резултати и състояние на Дружеството.

1. Систематични рискове

Външни фактори, които могат да оказват неблагоприятен ефект върху икономическия растеж на страната. Влияние на международната среда

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

Глобалната финансова и икономическа криза имаше неблагоприятен ефект върху икономическата среда в България, предимно заради спада в експорта и спада на потока от чужд капитал, по-бавната инвестиционна активност, нивата на безработица и външното потребление. Ниското търсене на работна ръка и мерките, предприети от повечето работодатели да намалят цените, доведоха до значителен спад в заетостта. Ръстът на инфлацията, съчетан с висока безработица, може да застраши растежа на българската икономика и да предизвика социални и политически трусове.

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

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

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

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

Политически риск

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

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

Безработица

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

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

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

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

Източник: www.nsi.bg

Кредитен риск на държавата

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на дадена страна. Ниските кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента.

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

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

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

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

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

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

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

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

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

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

Източник: www.minfin.bg

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите.

Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България. Международните цени на суровините могат да нараснат по-значително в резултат от политическите кризи или нарастване на търсенето. Според прогнозата на Министерство на финансите инфлационните процеси през 2021 ще зависят преди всичко от степента на възстановяване на международните цени на суровините и на петрола. В сравнение с 2020 ще има нарастване на цените на енергийните стоки в

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

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

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

Нововъзникващи пазари

Инвеститорите на нововъзникващи пазари, какъвто е България, трябва да съзнават, че тези пазари са обект на по-голям риск от този на по-развитите пазари. Освен това, неблагоприятното политическо или икономическо развитие в други държави би могло да има значително негативно влияние върху БВП на България, нейната външна търговия и икономика като цяло.

Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно това е риск от преждевременен отказ от условията на Валутен борд при фиксиран курс на националната валута. Предвид приетата политика от страна на правителството и Централната банка, очакванията са за запазване на Валутния борд до приемането на страната в Еврозоната.

Всяко значимо обезценяване на лева може да има значителен неблагоприятен ефект върху стопанските субекти в страната, включително върху Дружеството. Риск съществува и тогава, когато приходите и разходите на даден стопански субект се формират в различни валути. Особено изразена е експозицията на стопанските субекти, опериращи на територията на България, спрямо щатския долар, който е основна валута на значителна част от световните пазари на суровини и продукция.

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

Резултатите на Дружеството могат да бъдат повлияни от промените в нормативната уредба. Възможността от по-радикални промени в регулаторната рамка в България може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството като цяло, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Неговото влияние се изразява с възможността нетните доходи на компаниите да намалеят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които Емитентът финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

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

Рискът от промяна на цените на пазара на недвижими имоти в негативна за Емитента посока е съществен за дружеството. Пазарните цени на недвижимите имоти могат да окажат значително влияние върху бъдещите печалби и рентабилността на Дружеството. Следствие икономическата криза, причинена от разпространението на коронавируса COVID-19, очакванията за спадове на цените са възможни, въпреки че всички икономически предпоставки за развит имотен пазар все още са налице - ниските банкови лихви, дори облекчения от страна на държавата и Европейския съюз биха се отразили положително през периода на тази криза. Възможно е да има краткосрочен труден период и най - вероятно бързо възстановяване, като повечето незасегнати икономически участници вероятно ще реализират свои инвестиционни намерения без оглед на здравната обстановка в страната.

2. Несистематични рискове

Секторен риск

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

Рискът от промяна на цените на пазара на недвижими имоти в негативна за Емитента посока е съществен за дружеството. Пазарните цени на недвижимите имоти могат да окажат значително влияние върху бъдещите печалби и рентабилността на Дружеството. Следствие икономическата криза, причинена от разпространението на коронавируса COVID-19, очакванията за спадове на цените са възможни, въпреки че всички икономически предпоставки за развит имотен пазар все още са налице - ниските банкови лихви, дори облекчения от страна на държавата и Европейския съюз биха се отразили положително през периода на тази криза. Възможно е да има краткосрочен труден период и най - вероятно бързо възстановяване, като повечето незасегнати икономически участници вероятно ще реализират свои инвестиционни намерения без оглед на здравната обстановка в страната.

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- намаление на равнището на наемите;
- повишаване на застрахователните премии;
- ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- повишена конкуренция;
- рискове при отдаване под наем;
- риск от непокрити от застраховките загуби;

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

Пазарен риск

а. Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. То не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Дружеството осъществява основните си доставки в лева. Продажбите на услуги се осъществяват също в лева.

б. Ценови риск

Дружеството не е повлияно от специфичен ценови риск.

Дружеството няма практика да търгува с финансови инструменти - съответно не е изложено на рискове от негативни промени на фондовите пазари.

Кредитен риск

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в една група: парични средства (в брой и по банкови сметки). Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения, съгласно техния падеж.

То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност.

За да контролира риска дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникналите задължения.

Дружеството осъществява наблюдение и контрол върху фактическите и прогнозните парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансово-счетоводния отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Риск на лихвоносните парични потоци

Дружеството няма лихвоносни активи, заеми от фирми и облигационни заеми.

Оперативни рискове

Оперативните рискове са свързани с управлението на дружеството, а именно:

- вземане на грешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на фирмата;
- невъзможността на мениджмънта да стартира реализацията на планирани проекти или липса на подходящо ръководство за конкретните проекти;
- възможни грешки на системата за вътрешен контрол;
- невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията;

Лицата, които биха инвестирали в ценни книжа на дружеството очакват върху инвестицията да влияят основните рискове, свързани с дейността на дружеството - емитент. Реалното настъпване на тези рискове през периода на притежаване на ценните книжа води до намаляване на паричните постъпления за Дружеството.

3. Механизми за управление и минимизиране на риска

Дружествата, очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко свързани с конкретни процедури за своевременно предотвратяване и решаване на евентуални затруднения в дейността на Дружеството, които включват следните основни направления:

- текущ мониторинг на пазара - извършване на маркетингови проучвания и изследвания за развитието на пазара
- поддържане на умерена ценова политика;
- придържане към разумна инвестиционна политика;
- оптимизиране на структурата, качеството и възвръщаемостта на активите;
- оптимизиране структурата на привлечените средства с оглед осигуряване на ликвидност и намаляване на финансовите разходи на дружеството.
- ефективно управление на паричните потоци;
- оптимизиране на разходите за администрация, управление и за външни услуги;
- използване на висококвалифицирани специалисти при вземане на управленски решения на стратегическо ниво и засилен контрол при прилагане на приетите планове и стратегии за развитие.

Настъпването на непредвидени събития, неправилната оценка на настоящите тенденции, както и множество други микро- и макроикономически фактори, могат да повлияят на преценката на мениджърския екип на дружеството. Единственият начин за преодоляването на този риск е работата с професионалисти с многогодишен опит, както и поддържане от този екип на максимално пълна и актуална информационна база за развитието и тенденциите на пазара в тези области.

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

През 2020 г. дружеството не е придобило и прехвърлило собствени акции.

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

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

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

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

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

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

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

Илиян Зафиров Динев

1. „ДЖИ ПИ ЕС КОНТРОЛ“ ЕАД, ЕИК: 121452821 – Изпълнителен директор;
2. „АЙ ТИ СОФТ“ ЕАД, ЕИК: 204713978 - Изпълнителен директор;
3. „СПЕЦИАЛИЗИРАНИ ЛОГИСТИЧНИ СИСТЕМИ“ АД, ЕИК: 122022915 – Изпълнителен директор;
4. „ПРОФОНИКА“ ЕООД, ЕИК: 831742114 – Управител;
5. „БАЛКАНСКА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОННА КОМПАНИЯ“ ЕООД, ЕИК: 121452814 – Управител;
6. СДРУЖЕНИЕ „АСОЦИАЦИЯ ФЛИЙТ МЕНИДЖМЪНТ“ в ликвидация, ЕИК: 205036130 – Представяващ / Председател на Управителния съвет;
7. „ВИ АЙ ЛЮЛИН“ ЕАД, ЕИК: 030115485 – Член на Съвета на директорите;
8. Сдружение „Клъстер Европейски експерти“, ЕИК: 176620478 – член на Управителния съвет;
9. „Делта кредит мениджмънт“ ЕАД, ЕИК: 175137010 – едноличен собственик на капитала;
10. „ДЖИ ПИ ЕС КОНТРОЛ“ Румъния - представляващ

Ваньо Стоянов Иванов

1. „АЙ ТИ СОФТ“ ЕАД, ЕИК: 204713978 – Член на Съвета на директорите;
2. „СПЕЦИАЛИЗИРАНИ ЛОГИСТИЧНИ СИСТЕМИ“ АД, ЕИК: 122022915 - Член на Съвета на директорите;

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

3. „ДЖИ ПИ ЕС КОНТРОЛ“ ЕАД, ЕИК: 121452821 - Член на Съвета на директорите;

4. „ВИ АЙ ПРОПЪРТИС“ ЕООД, ЕИК: 123763187 – Управител;

5. „ВИ АЙ ЛЮЛИН“ ЕАД, ЕИК: 030115485 – Изпълнителен директор;

6. „СМАРТ АЙ ТИ СЪЛЮПЪНС“ ЕООД, ЕИК: 201289620 – Управител и едноличен собственик на капитала;

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

Елена Николаева Андонова-Костова

Не участва в управителни органи на други дружества.

Д. Договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината;

Няма сключени договори по реда на чл.240б от ТЗ.

Е. Планирана стопанска политика през следващата година, в т .ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

Инвестиционните намерения на дружеството са насочени към реализиране на поставените цели за обогатяване на диверсифицирания инвестиционен портфейл от недвижими имоти с цел реализиране на допълнителни доходи.

Дългосрочните намерения на дружеството са насочени към инвестиране в имоти в различни етапи на завършеност и развитие, от такива във фаза на строеж до имоти с утвърдена оперативна история.

Очаквана инвестиция в компетентност и развитие на персонала

Компетентността е съвкупност от знания, умения и способности за изпълнение на задълженията, произтичащи от целите на дружеството и от конкретно заеманата длъжност. Отговорност на ръководителя на дружеството е да прецени необходимото ниво на компетентност на служителите, както и да осигури подходящи политики и практики в тази област.

- Наличие на необходимата компетентност на лицата, заемащи ръководни длъжности, предвид задълженията и отговорностите им;

- Осигуряване на възможности за развиване на необходимите знания и умения и на подходящи програми за обучение.

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

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

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

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

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

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

Основни доставчици на Дружеството:

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

3. Информация за сключени съществени сделки.

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

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ няма сключени сделки със свързани лица.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

През отчетния период няма събития и показатели с необичаен характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово.

През отчетния период няма сделки водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ няма дялови участия и инвестиции в страната и в чужбина, както и инвестиции в дялови ценни книжа в други предприятия.

8. Информация относно сключените от емитента в качеството му на заемополучател, договори за заем.

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

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

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

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

През отчетния период няма издадена нова емисия ценни книжа.

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

Дружеството няма публикувани прогнози за постигане на финансови резултати за 2020 г.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси.

Политиката относно управлението на финансовите ресурси касае способността да :

- ✓ Изпълнява задълженията си навременно;
- ✓ Реализира добра събираемост на вземанията;
- ✓ Генерира приходи, съответно и печалба;
- ✓ Финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- ✓ Инвестиция в рентабилни проекти;
- ✓ Политиката относно управлението на финансовите ресурси отчита влиянието на ключови фактори като:

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

- Междуфирмените вземания и задължения;
- Конкурентноспособността на дружеството;
- Взаимоотношения с финансови институции;
- Развитие на международните отношения;

Политиката относно управлението на финансовите ресурси включва следните принципи:

- ✓ Спазване на действащото законодателство;
- ✓ Мониторинг на ключови финансови показатели;
- ✓ Обезпечаване на мениджмънта с финансово-счетоводна информация за вземане на управленски решения;
- ✓ Своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ✓ Ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси;
- ✓ Управление на капитала и активите на дружеството;
- ✓ Финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството;

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения.

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

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента.

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи за управление на дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

В „СЛС Имоти АДСИЦ“ е изградена система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е приел и прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. В правилата детайлно са описани различните видове информация, създавани и разкривани от дружеството, процесите на вътрешнофирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

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

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

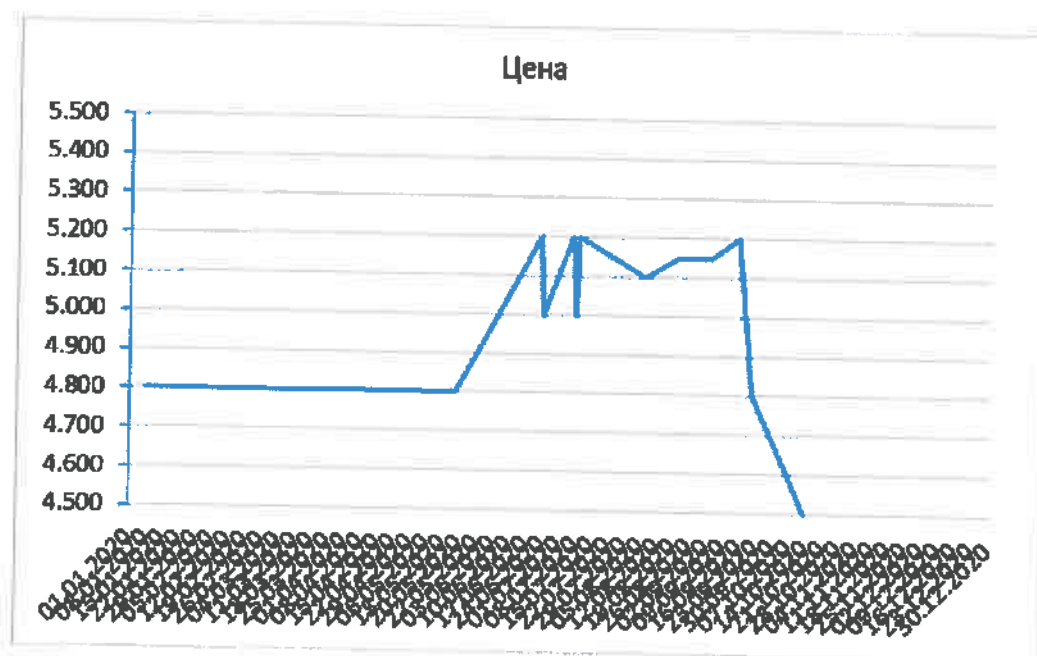
20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

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

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

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

22. Промени в цената на акциите на дружеството



„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

1. Структура на капитала на дружеството

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

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

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

3. Информация относно прякото и непряко притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

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

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

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

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

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

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

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството или които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

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

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

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

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

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

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

- Сключване, изменение и прекратяване/разваляне на договорите с дружество/ва по чл.27 от ЗДСИЦДС и с банката – депозитар, при спазване на действащото законодателство и устава на дружеството;
- Покупко – продажба на недвижими имоти;
- Увеличение на капитала на дружеството съгласно овластяването по чл. 40 от Устава
- Издаване на облигации съгласно овластяването по чл. 40 от Устава
- Вземане на банкови кредити

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

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

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

Дружеството със специална инвестиционна цел възлага на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимата организация и ресурси, обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, воденето и съхраняването на отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности.

Паричните средства и ценните книжа на дружеството със специална инвестиционна цел се съхраняват в банка-депозитар.

Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на дружеството със специална инвестиционна цел при спазване на условията, предвидени в неговия устав и проспект за публично предлагане на ценни книжа.

Съгласно сключените договори, към датата на подаване на отчета дружество по смисъла на чл.27 от ЗДСИЦДС на „СЛС Имоти“ АДСИЦ е „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД, а банка-депозитар е „Тексим Банк“ АД.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

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

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

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

Към 31.12.2020 г. портфейла от инвестиционни имоти включва:

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

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

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През периода няма извършвани ремонти и подобрения на недвижимият имот.

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

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

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

ХІІІ. Разкриване на информация по чл.31 от ЗДСИЦДС

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

Към 31.12.2020 г. портфейла от инвестиционни имоти включва:

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

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

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

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

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

4. Дял от brutните приходи за съответната финансова година на дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти в резултат на дейността по покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ „СЛС Имоти“ АДСИЦ не е обезпечило чужди задължения и не е предоставило и получило заеми от лица, различни от банки;

✓ Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар;

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

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

Дружеството няма недвижими имоти на територията на друга държава членка.

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

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

„СЛС Имоти“ АД СИЦ не участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции в търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Гр.София
22.03.2021 г.

Изпълнителен директор:

Илиян Динев

