

„СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ ЦЕННИ КНИЖА

ВИД НА ПРЕДЛАГАНЕ ЦЕННИ КНИЖА: ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ АКЦИИ

БРОЙ НА ПРЕДЛАГАНЕ ЦЕННИ КНИЖА: 500 000 БРОЯ

С ЕДИНИЧНА НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ ОТ 1 ЛВ. И ЕДИНИЧНА ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ ОТ 5 ЛВ. ВСЯКА

ISIN КОД НА ЕМИСИЯТА: BG1100065074

Настоящият Документ за предлагане ценни книжа („Документът“) се отнася до първичното публично предлагане („Предлагането“) на 500000 обикновени акции, („Предлаганите акции“, „Новите акции“), издадени от „СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ („Дружеството“ или „Компанията“).

Съгласно изискванията на чл. 112, ал. 2 от ЗППК, досегашните акционери ще получат права, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. 4 (четири) права дават възможност за записване на една нова акция.

Съгласно предварителния график, подписката за записване на предлаганите акции ще започне на или около 24 септември и ще приключи на или около 8 октомври. Незабавно след регистрацията на новите акции в Търговския регистър (ТР), Централен депозитар (ЦД) и Комисията за финансов надзор (КФН), ще бъде подадено заявление за допускане до търговия на предлаганите акции на основния пазар на Българска фондова борса (БФБ).

Настоящият Документ за предлагане ценни книжа съдържа цялата информация за емисията, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително за основните рискове, свързани с предлаганите ценни книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят и с Регистрационния документ, преди да вземат инвестиционно решение. Регистрационният документ, заедно с Документа за предлагане ценни книжа и Резюмето към тях представляват съвкупно проспект. Проспектът съдържа цялата информация, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които се предлагат чрез публично предлагане, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати, перспективите за развитие на Емитента, както и на правата, свързани с ценните книжа.

ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНЕ АКЦИИ Е СВЪРЗАНО С ВИСОК РИСК, ХАРАКТЕРЕН ЗА ДЯЛОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ, КАКТО И РИСК, СВЪРЗАН С БИЗНЕСА НА ДРУЖЕСТВОТО. РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, СВЪРЗАНИ С ПРЕДЛАГАНЕ АКЦИИ, СА ПРЕДСТАВЕНИ В ТОЗИ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ ЦЕННИ КНИЖА, Т.2 РИСКОВИ ФАКТОРИ.

Настоящият Документ не представлява предложение за записване или покана за предлагане на записване на Предлаганите акции от лица, в която и да е юрисдикция, където отправянето на подобно предложение или покана към подобни лица би било незаконно. Публичното предлагане на предлаганите акции ще се извърши единствено на територията на Република България. Предлаганите акции са издадени съгласно българското законодателство.

Инвеститорите също приемат, че разчитат единствено на информацията, съдържаща се в настоящия Документ, и никое лице не е било овластено да представи каквато и да е информация или да прави каквито и да са декларации във връзка с Дружеството или Предлаганите акции, различни от съдържащите се в настоящия Документ и/или Регистрационния документ, а ако такива все пак са направени, тази различна информация или декларации не трябва да се приемат за потвърдени от Дружеството.

Настоящият Документ за ценни книжа е одобрен от Комисията за финансов надзор (КФН), в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129.

КФН одобрява настоящия Документ за ценни книжа единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и последователност.

Това одобрение не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия Документ за ценни книжа. Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

ДАТАТА НА ТОЗИ ДОКУМЕНТ Е 27.08.2021 Г.

ВАЖНА ИНФОРМАЦИЯ

Термините и изразите, използвани с главни букви в настоящия Документ, които не са дефинирани по друг начин в Документа, имат значението, представено в „Съкращения и дефиниции“. В „Съкращения и Дефиниции“ се обясняват и някои термини, използвани в Документа.

Освен ако не е посочено или не се подразбира друго, в Документа термините „ние“, „нас“, „нашия“ и други подобни се отнасят до „СЛС Имоти“ АДСИЦ.

Освен ако не е посочено друго, позоваването на твърдения относно изразяване на увереност, знание, очаквания, прогнози и мнения на Дружеството или на ръководството се отнасят до Съвета на директорите.

Настоящият Документ има за цел да предостави информация на потенциални инвеститори в контекста и с единствена цел оценяване на възможна инвестиция в ценни книжа на Дружеството. В него се съдържа подбрана и обобщена информация, не се изразява ангажимент или признание, или отказване от право и не се създават никакви преки или косвени права към друг освен към потенциален инвеститор. Съдържанието на настоящия Документ не може да се приема като тълкуване на задълженията на Дружеството, на пазарната практика или на договорите, сключени от Дружеството.

Всяко решение за инвестиции в Предлаганите Акции, следва да се основава единствено на настоящия Проспект (и всякакви приложения към него), като се има предвид, че всяко резюме или описание, съдържащо се в настоящия Проспект, или правни разпоредби, счетоводни принципи или сравнение на такива принципи, корпоративна структура служат единствено за информативни цели и не следва да се приемат като правна, счетоводна или данъчна консултация за тълкуването или прилагането на такива разпоредби, информация или отношения. При вземането на инвестиционно решение потенциалните инвеститори трябва да разчитат на собственото си проучване и съдържащата се в Проспекта информация, включително и ползите и рисковете, свързани с инвестирането в съответните ценни книжа.

Съдържанието на този документ не трябва да се счита за правен, финансов, бизнес или данъчен съвет. За получаването на такъв съвет всеки потенциален инвеститор трябва да се консултира със собствен правен, финансов или данъчен консултант. Ако имате някакви съмнения относно съдържанието на този документ, вие трябва да се консултирате с брокер, банков мениджър, адвокат, счетоводител или друг финансов съветник. Трябва да имате предвид, че цената на акциите могат да се понижи, както и да се повиши.

С изключение на случаите, предвидени в императивни законови разпоредби, никое лице не е упълномощено да предоставя информация или да дава декларации във връзка с Предлагането, различни от съдържащите се в настоящия Проспект и ако такива са предоставени, то тази информация или декларации не трябва да се приемат като дадени с разрешението на Дружеството.

Нито представянето на настоящия Проспект, нито каквото и да е предлагане, продажба или прехвърляне, направени въз основа на него след настоящата дата, при каквито и да е обстоятелства не води до презумпцията, че не са настъпили промени в състоянието на Дружеството или Групата след настоящата дата или че информацията, представена в настоящия Проспект в нейната цялост, е актуална към която и да е дата, след датата на Проспекта.

ПРЕДСТАВЯНЕ НА ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ

Освен ако е посочено друго, финансовата информация в този Документ е изготвена в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност („МСФО“), приети от ЕС.

Освен ако е посочено друго, финансовата информация в този Документ е представена на индивидуална база.

Всеки, който обмисля да придобие акции, следва да разчита на своето собствено проучване на Емитента, условията на Предлагането и на финансовата информация в този документ.

Някои данни, съдържащи се в този документ, включително финансова информация, са били предмет на закръглявания и приближения. Във връзка с това, в някои отделни случаи, сумата от числата в колона или ред в таблици, или процентни изчисления, съдържащи се в този документ, може да не отговаря точно на общата цифра, дадена в съответната колона или ред.

ПРЕДСТАВЯНЕ НА ПАЗАРНА И ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ

Пазарната, икономическата и промишлената информация, използвана в този Документ, е била извлечена от различни професионални и други независими източници. Точността и пълнотата на такава информация не са гарантирани.

Информацията, съдържаща се в този Документ, отнасяща се до индустрията, в която оперира „СЛС Имоти“ АДСИЦ и конкурентите му (която може да включва оценки и приближения), е извлечена от обществено достъпна информация, включително публикации и оповестена информация, съгласно изискванията на действащото законодателство за ценните книжа и други нормативни актове. „СЛС Имоти“ АДСИЦ потвърждава, че такава информация е коректно възпроизведена от нейните източници и, доколкото Дружеството е осведомено и е способно да установи, не са пропуснати никакви факти,

„СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част II от Проспект за публично предлагане на емисия акции

които биха могли да представят възпроизведената информация неточно или подвеждащо. Все пак, Дружеството е разчитало на точността на тази информация, без да провежда независима проверка.

Известна информация в този Документ по отношение на България е извлечена от документи и други официални, публични и частни източници, включително на участници в капиталовите пазари и финансовия сектор в България. Не следва да се счита, че е налице пълна еднаквост в представената информация сред всички тези източници. Във връзка с това, Дружеството поема отговорност само за точното възпроизвеждане на извадки от съответните източници на информация. Дружеството не поема допълнителна или друга отговорност по отношение на възпроизведената информация.

ИНФОРМАЦИЯ ОТ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦАТА НА ДРУЖЕСТВОТО

С изключение на документите, към които препраща Проспекта, съдържанието на Интернет страницата на „СЛС Имоти“ АД СИЦ не представлява част от този Проспект.

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ И ДЕФИНИЦИИ

Съкращенията и дефинициите по-долу се използват навсякъде в този Документ, освен ако контекстът не предполага друго.

„Компанията“, „Дружеството“, „Емитентът“ - „СЛС Имоти“ АДСИЦ;

„Инвестиционния Посредник“, „Мениджъра“ – „Евро-Финанс“ АД;

„Предлаганите акции“, „Новите акции“ – емисията акции, предмет на настоящото предлагане;

„Предлагането“ – настоящето предлагане на акциите на „СЛС Имоти“ АДСИЦ;

„Проспект“ – настоящият проспект за първично публично предлагане;

„Регистрационен документ“ - Регистрационен документ, съдържащ информация за Емитента на ценните книжа (Част I на Проспекта);

„Документ за предлаганите ценни книжа“ ; **Този Документ** – Настоящият Документ за предлаганите ценни книжа, съдържащ информация за ценните книжа, които са обект на публичното предлагане (Част II на Проспекта);

„Резюме“ - Резюме (Част III на Проспекта);

„Съобщение за Предлагането“ – Съобщението за публичното предлагане, което се публикува със съдържанието и съгласно изискванията на чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК;

„КФН“ – Комисия за финансов надзор;

„Заместник-председателят“ – Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“;

„БФБ“ – „Българска фондова борса“ АД;

„ЦД“ – „Централен Депозитар“ АД;

„МСФО“ - Международните стандарти за финансова отчетност;

„СД“ – Съвет на директорите;

„ОСА“ – Общо събрание на акционерите;

„ТЗ“ – Търговски закон;

„ТР“ – Търговски регистър и регистър на ЮЛНЦ, воден от Агенцията по вписванията;

„ЗППЦК“ – Закон за публичното предлагане на ценни книжа;

„ЗДСИЦ“ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

„ЗДСИЦДС“ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (нов от 12.03.2021 г.);

„ЗПФИ“ – Закон за пазарите на финансови инструменти;

„ЗПМПЗФИ“ – Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;

„ЗОЗ“ – Закон за особените залози;

„Наредба № 38“ - Наредба № 38 от 21.05.2020 г.. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;

„ЕС“ – Европейски съюз.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1	ОТГОВОРНИ ЛИЦА	7
2	РИСКОВИ ФАКТОРИ	8
2.1.	ЛИПСВА ПАЗАР ЗА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	8
2.2.	ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ МОЖЕ ДА СЕ ПРОМЕНИ НЕБЛАГОПРИЯТНО	8
2.3.	ПРОМЯНА НА РЕЖИМА НА ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ЦЕННИ КНИЖА	8
2.4.	БФБ Е ЗНАЧИТЕЛНО ПО-МАЛКА И ПО-СЛАБО ЛИКВИДНА ОТ РАЗВИТИТЕ ПАЗАРИ НА ЦЕННИ КНИЖА	8
2.5.	РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С БЪЛГАРСКИЯ ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА	8
2.6.	ИНФЛАЦИЯТА МОЖЕ ДА НАМАЛИ РЕАЛНАТА ДОХОДНОСТ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ	9
2.7.	РИСК ОТ РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ	9
2.8.	ЛИПСА НА ГАРАНЦИЯ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ	9
2.9.	РИСК ОТ НЕУСПЕХ НА НАСТОЯЩОТО ПРЕДЛАГАНЕ	9
2.10.	ЗНАЧИТЕЛНИ БЪДЕЩИ СДЕЛКИ С АКЦИИ МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИНТЕРЕСИТЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ И ДА ПОВЛИЯТ НА ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ	9
2.11.	РИСК ОТ ВОЛАТИЛНОСТ	9
2.12.	ВАЛУТЕН РИСК	10
2.13.	РИСКОВИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧЕНИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	10
3	СТАТИСТИКА ОТНОСНО ПРЕДЛАГАНЕТО И ПРОГНОЗЕН ГРАФИК	11
3.1.	СТАТИСТИКА ОТНОСНО ПРЕДЛАГАНЕТО	11
3.2.	ПРОГНОЗЕН ГРАФИК	12
4	СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	13
4.1.	ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ	13
4.2.	КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНОСТ	13
4.3.	ИНТЕРЕСИ НА ЛИЦАТА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО	13
4.4.	ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА	14
5	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ	15
5.1.	ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА. ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	15
5.2.	ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА. ПРИЛОЖИМО ПРАВО	15
5.3.	ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА	15
5.4.	ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИТИРАНЕ	15
5.5.	ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ТЕХНИ ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРОЦЕДУРИ ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА	15
5.5.1.	ПРАВО НА ДИВИДЕНТ	15
5.5.2.	ПРАВО НА ГЛАС	16
5.5.3.	ПРЕДИМСТВЕНИ ПРАВА ПРИ ЗАПИСВАНЕ НА НОВОИЗДАВАНИ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС	16
5.5.4.	ПРАВО НА ДЯЛ ОТ ПЕЧАЛБИТЕ НА ЕМИТЕНТА	16
5.5.5.	ПРАВО НА ЛИКВИДАЦИОНЕН ДЯЛ	16
5.5.6.	ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПРАВА, КОИТО ДАВАТ АКЦИИТЕ:	16
5.5.7.	ПРАВО И УСЛОВИЯ ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ	17
5.5.8.	ПРАВО И УСЛОВИЯ ЗА КОНВЕРТИРАНЕ НА АКЦИИ	17
5.5.9.	ПРАВА НА МИНОРИТАРНИТЕ АКЦИОНЕРИ	17
5.6.	ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ	17
5.7.	ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПОГЛЪЩАНЕ/ВЛИВАНЕ И/ИЛИ ПРАВИЛА ЗА ПРИНУДИТЕЛНО ИЗКУПУВАНЕ ИЛИ РАЗПРОДАЖБА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	17

5.8. ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА	18
5.9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДАНЪЦИТЕ	18
6 МЕНИДЖЪР НА ЕМИСИЯТА	21
7 УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	21
7.1. РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ, ВЪЗ ОСНОВА НА КОИТО СЕ ИЗДАВАТ АКЦИИТЕ	21
7.2. ОБЩ РАЗМЕР НА ЕМИСИЯТА. МИНИМАЛЕН И МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР	21
7.3. ИЗДАВАНЕ НА ПРАВА	21
7.4. СРОК ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВАТА	21
7.5. НАЧАЛЕН И КРАЕН СРОК НА ЗАПИСВАНЕТО НА АКЦИИ СРЕЩУ ПРАВА	22
7.6. ВЪЗМОЖНОСТ ЗА СЪКРАЩАВАНЕ/УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКА НА ПОДПИСКАТА	22
7.7. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ	22
7.8. НАЧИН И СРОК ЗА ЗАПЛАЩАНЕТО НА ПРЕДЛАГАНЕ АКЦИИ	23
7.9. ПОСОЧВАНЕ КОГА И ПРИ КАКВИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ СПРЯНО И ДАЛИ ОТМЯНАТА МОЖЕ ДА ВЪЗНИКНЕ СЛЕД ЗАПОЧВАНЕ НА ТЪРГОВИЯТА	23
7.10. ОПИСАНИЕ НА НАЧИНА И ДАТАТА, НА КОЯТО ЩЕ БЪДАТ ПУБЛИКУВАНИ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО	24
7.11. РЕД И СРОК ЗА ВРЪЩАНЕ НА ВНЕСЕНИТЕ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА, АКО ПРЕДЛАГАНЕТО ПРИКЛЮЧИ НЕУСПЕШНО	24
7.12. РЕД ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИ ДОКУМЕНТИ	24
8 ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА АКЦИИТЕ	25
8.1. РАЗЛИЧНИ КАТЕГОРИИ ПОТЕНЦИАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, НА КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА. ПРЕДЛАГАНЕ НА ПАЗАРИТЕ НА ДВЕ ИЛИ ПОВЕЧЕ СТРАНИ	25
8.2. ИЗЯВЛЕНИЕ ДАЛИ ОСНОВНИТЕ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И АДМИНИСТРАТИВНИ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА ВЪЗНАМЕРЯВАТ ДА ПРИДОБИЯТ ОТ ПРЕДЛАГАНЕ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ДАЛИ НЯКОЕ ЛИЦЕ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПРИДОБИЕ ПОВЕЧЕ ОТ ПЕТ НА СТО ОТ ПРЕДЛАГАНЕ ЦЕННИ КНИЖА, ДОКОЛКОТО ТАКАВА ИНФОРМАЦИЯ Е ИЗВЕСТНА НА ЕМИТЕНТА	25
8.3. ПРЕДВАРИТЕЛНО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	25
8.4. ПРОЦЕС НА УВЕДОМЯВАНЕ НА ЗАЯВИТЕЛИТЕ ЗА СУМАТА НА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ ИМ АКЦИИ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТОВА ДАЛИ ТЪРГУВАНЕТО МОЖЕ ДА ЗАПОЧНЕ ПРЕДИ УВЕДОМЯВАНЕТО	25
9 ЦЕНА/ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ	26
10 ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ НА ЕМИСИЯТА	26
10.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КООРДИНАТОРИТЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	26
10.2. ДЕПОЗИТАРНА ИНСТИТУЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ.	26
10.3. ПЛАТЕЖЕН АГЕНТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ИЗПЛАЩАНЕ ОТ ЕМИТЕНТА ДИВИДЕНТИ	26
11 ПАЗАРИ	27
11.1. КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР	27
11.2. РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, НА КОИТО ВЕЧЕ СА ДОПУСНАТИ ЗА ТЪРГОВИЯ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС	27
11.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕДНОВРЕМЕННО ПУБЛИЧНО ИЛИ ЧАСТНО ПЛАСИРАНЕ НА СЪЩИЯ ИЛИ ДРУГ КЛАС ЦЕННИ КНИЖА	27
11.4. ДАННИ ЗА СУБЕКТИТЕ, КОИТО ИМАТ ТЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО МАРКЕТ-МЕЙКЪРИ	27
12 ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА	27
13 РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.	28
14 РАЗВОДНЯВАНЕ (НАМАЛЯВАНЕ) СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ	28
14.1. РАЗВОДНЯВАНЕ, СВЪРЗАНО С НАМАЛЯВАНЕ НА БАЛАНСОВАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ	28
14.2. РАЗВОДНЯВАНЕ, СВЪРЗАНО С НАМАЛЯВАНЕ НА ПРОЦЕНТНОТО УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА	28
15 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	29
15.1. ЕКСПЕРТНИ ОТЧЕТИ	29
15.2. ИНФОРМАЦИЯ ЧРЕЗ ПРЕПРАТКИ	29
15.3. ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	29

1 ОТГОВОРНИ ЛИЦА

„СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ се управлява от Съвет на директорите (СД) в състав от трима членове:

- Илиян Динев – изпълнителен член на СД;
- Ваньо Иванов – изпълнителен член на СД;
- Елена Андонова-Костова – член на СД;

Бизнес адресът на членовете на СД е гр. София, 1592, бул. Христофор Колумб № 43.

Съставител на финансовите отчети на Дружеството за 2018 г., 2019 г., и за 2020 г., както и на междинният финансов отчет към 30.06.2021 г. е Веселина Георгиева Михайлова с бизнес адрес гр. София, 1592, бул. Христофор Колумб №43.

Одитор на Дружеството за 2018 г., 2019 г. и за 2020 г. е **Магдалена Цветкова**, рег. № в ИДЕС 0659, с бизнес адрес: гр. София, ж.к. „Манастирски ливади - Б“ № 61.

„СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ, в качеството му на емитент на Предлаганите акции поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в този Документ. Членовете на СД на „СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ декларират с подписите си, положени в края на документа, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в Документа за ценните книжа съответства на фактите и че в Документа няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл. В допълнение, членовете на СД на „СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ декларират с подписите си, положени в края на Документа, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава VI от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

Членовете на Съвета на директорите на „СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ са отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в Проспекта. Лицата, отговорни за изготвянето на финансовите отчети са отговорни заедно и поотделно с лицата от предходното изречение за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите на Дружеството – за вреди, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от тях финансови отчети на Дружеството.

При изготвянето на настоящия Документ за ценните книжа не са включени изявления или доклади, написани от дадено лице в качеството му на експерт.

При изготвянето на настоящия Документ за ценните книжа, Емитентът не е включил доклади и изявления от трети страни.

Настоящият Документ за ценни книжа е одобрен от Комисията за финансов надзор (КФН), в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129. КФН одобрява настоящия документ за ценни книжа единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и последователност. Това одобрение не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия документ за ценни книжа. Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

2 РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация, заедно с информацията за рисковите фактори, съдържаща се в Регистрационния документ, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции на Дружеството.

Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството.

2.1. ЛИПСВА ПАЗАР ЗА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Към настоящия момент липсва интерес и няма активна търговия с акциите на Дружеството на БФБ. Дружеството не може да гарантира, че обемите на търговия с тези акции ще бъдат постоянни или ще се подобряват. Възможно е в определени периоди продажбата на акции да е затруднена или невъзможна поради липса на инвеститорски интерес.

След приемането за търговия на акциите от увеличението на капитала, няма сигурност, че ще се създаде и ще съществува активен борсов пазар за тях или че емисионната им стойност ще отговаря на цената, на която те ще се търгуват на борсовия пазар след приключване на увеличението на капитала. Ако не се създаде и няма активен борсов пазар за тези акции, пазарната цена и ликвидността им могат да бъдат неблагоприятно засегнати.

2.2. ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ МОЖЕ ДА СЕ ПРОМЕНИ НЕБЛАГОПРИЯТНО

Емисионната цена на акциите към момента на Предлагането не може да бъде показателна за пазарната им цена след приключването на Предлагането. Промените в цената на акциите на “СЛС Имоти” АД СИЦ могат да бъдат породени, както от фундаменталното състояние на Дружеството - настоящи и очаквани финансови резултати от дейността, така и от икономическите и пазарни условия в България и косвено от пазарните и икономически условия в световната икономика.

Акционерите следва да имат предвид, че е възможно да настъпят събития, които да причинят резки колебания в пазарните цени на акциите, каквито и преди са се проявявали на българския капиталов пазар и на международните финансови пазари, както и че подобни колебания е вероятно да засегнат в неблагоприятна посока акциите на “СЛС Имоти” АД СИЦ.

Пазарната стойност на акциите ще се определя на базата на търсенето и предлагането и цената на акциите може да нараства или да намалява. Тези колебания на цените могат да доведат до това дадена ценна книга да струва в даден момент много по-малко, отколкото е закупена. Тази динамика на цените е особено характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на резки колебания в резултат на публично оповестена информация за финансовите резултати на Дружеството, промени в законодателството и други съществени събития.

Дружеството не гарантира на инвеститорите, че цената на неговите акции ще се запази стабилна и/или ще повишава своята стойност в бъдеще. “СЛС Имоти” АД СИЦ или, доколкото е известно на Дружеството, други лица не възнамеряват да осъществяват изкупуване на акции на Дружеството с цел запазване и/или повишение на пазарната цена на акциите след осъществяването на увеличението на капитала.

2.3. ПРОМЯНА НА РЕЖИМА НА ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ЦЕННИ КНИЖА

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, реализираните капиталови печалби от продажбата на ценни книжа на публични дружества в България не подлежат на облагане с данък. Съществува риск този данъчен режим по отношение на облагане доходите от операции с ценни книжа да бъде променен в бъдеще, което би довело до нарастване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби от търговия с акциите на Дружеството.

Отделно от това, Дружеството като АД СИЦ не плаща данък върху печалбите, най-малко 90% от които от своя страна задължително се разпределят между акционерите му. В случай че този режим се промени, това би довело до намаляване на атрактивността на акциите за инвеститорите, а оттам – и на тяхната стойност и/или пазарна цена.

2.4. БФБ Е ЗНАЧИТЕЛНО ПО-МАЛКА И ПО-СЛАБО ЛИКВИДНА ОТ РАЗВИТИТЕ ПАЗАРИ НА ЦЕННИ КНИЖА

Инвеститорите следва да имат предвид, че БФБ е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в повечето страни с развита пазарна икономика. Така, за акционерите на “СЛС Имоти” АД СИЦ няма гаранция, че котирането на акциите на Дружеството на БФБ ще гарантира активната им търговия и достатъчна ликвидност. Ниската ликвидност на БФБ води и до значителна амплитуда на движенията на ценните книжа и възможност цените да бъдат променени спекулативно от относително малки сделки.

2.5. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С БЪЛГАРСКИЯ ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за

дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа (въпреки прилагането на европейските директиви в тази област), и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на акциите на Дружеството.

2.6. ИНФЛАЦИЯТА МОЖЕ ДА НАМАЛИ РЕАЛНАТА ДОХОДНОСТ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ

Проявлението на инфлационния риск за акционерите на “СЛС Имоти” АД СИЦ би настъпило в случаите, когато доходите от акциите (повишение в цената и/или получени дивиденди) са по-малки от инфлацията за периода на инвестиране. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

Въпреки че в дългосрочен план доходността от акции обичайно изпреварва инфлационните процеси в България и в други страни с развита пазарна икономика, няма гаранции за инвеститорите в акции на “СЛС Имоти” АД СИЦ, че тяхната инвестиция ще представлява реална защита срещу инфлацията.

2.7. РИСК ОТ РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ

В Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина, делът на акционерите може да бъде намален в резултат на увеличение на капитала, ако те не упражнят своите права и не запишат пропорционален дял от новите акции. В случай че вследствие на бъдещо увеличение на капитала броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне и до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството.

2.8. ЛИПСА НА ГАРАНЦИЯ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

Въпреки че по закон Дружеството следва да разпределя най-малко 90% от реализираната печалба за годината под формата на дивидент, то няма гаранция, че такъв дивидент ще бъде изплатен. Финансовият резултат на Дружеството зависи от множество фактори, сред които уменията и професионализма на мениджърския екип, развитието на пазара, в който оперира Дружеството, икономическото развитие на страната и региона и т.н. Ако “СЛС Имоти” АД СИЦ не реализира печалба, инвеститорите няма да получат дивиденди.

2.9. РИСК ОТ НЕУСПЕХ НА НАСТОЯЩОТО ПРЕДЛАГАНЕ

Въпреки предварителния ангажимент на част от акционерите да участват в настоящото увеличение на капитала, няма гаранция, че това увеличение ще бъде успешно. В случай на неуспех на Предлагането, инвеститорите ще получат обратно в пълен размер преведените по набирателната сметка на Дружеството суми. Поради сравнително дългия срок на самата процедура по увеличението обаче, инвеститорите могат да имат пропуснати ползи от алтернативно влягане на съответните суми с положителна доходност.

2.10. ЗНАЧИТЕЛНИ БЪДЕЩИ СДЕЛКИ С АКЦИИ МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИНТЕРЕСИТЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ И ДА ПОВЛИЯТ НА ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ

Продажби на значителни количества акции или очакването, че такива транзакции могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно на пазарна цена на акциите. Такива сделки могат също да изправят Дружеството пред затруднения да издава нови акции в бъдеще, когато и на каквато цена “СЛС Имоти” АД СИЦ смята за подходяща.

2.11. РИСК ОТ ВОЛАТИЛНОСТ

Съществува риск от резки движения в цените на акциите на Дружеството. Те могат да бъдат породени както от фундаментални фактори, характерни за самия Емитент (напр. публикуване на финансови резултати, корпоративни събития като смяна на собствеността, обратно изкупуване и др.), така и външни фактори извън контрола на “СЛС Имоти” АД СИЦ (случващи се на местния и международните финансови пазари (напр. срив на търговските системи, компютърни грешки, пресъхване на ликвидността на пазарите и др.). Волатилността, породена от резките движения в цените на акциите, може да доведе до съществени загуби за инвеститорите в тях.

2.12. 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 паричен съвет при фиксиран курс на националната валута от 1.95583 лв. за 1 евро. Предвид приетата политика от страна на правителството на България и Българската народна банка, очакванията са за запазване на паричния съвет до приемането на страната в Еврозоната.

2.13. РИСКОВИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧЕНИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Специфичните рискове, свързани с основната дейност на “СЛС ИМОТИ” АДСИЦ, както и общите рискове, които могат да имат отражение върху дейността му, са подробно описани в *Регистрационния документ*, Раздел “*Рискови фактори*”.

3 СТАТИСТИКА ОТНОСНО ПРЕДЛАГАНЕТО И ПРОГНОЗЕН ГРАФИК

3.1. СТАТИСТИКА ОТНОСНО ПРЕДЛАГАНЕТО

Таблица 1: Статистика относно предлагането

Емитент:	-	„СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ
Мениджър на емисията:	-	„Евро-Финанс“ АД
Вид на ценните книжа:	-	обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с право на глас
Брой акции:	-	до 500 000 броя
Номинална стойност:	-	1,00 лева
Емисионна стойност:	-	5,00 лева
Максимален размер (бр. акции):	-	500 000
Минимален размер (бр. акции), при който емисията се счита за успешна:	-	440 000
Права по акциите:	-	<ul style="list-style-type: none"> ✓ право на дивидент; ✓ право на глас; ✓ право на ликвидационен дял; ✓ всички други права, които имат досега издадените акции от същата емисия.
Рискови фактори:	-	Рисковите фактори са описани в т. 2 от Регистрационния документ и т. 2 от Документа за предлаганите ценни книжа.
Права за записване:	-	<p>Настоящите акционери имат право да придобият дял от Предлаганите акции, съответстващ на досегашния им дял в капитала на Емитента. За целта в тяхна полза се издават права.</p> <p>Правата се търгуват на регулирания пазар на БФБ, основен пазар, сегмент за права. Всеки акционер може да ги прехвърли като подаде нареждане за продажба до инвестиционния посредник (ИП), при когото са притежаваните от него акции на Емитента.</p> <p>Настоящите акционери, които желаят да упражнят правата си, подават заявка за записване на акции до крайния срок за прехвърлянето на правата.</p> <p>Настоящите акционери, които не желаят да запишат от Предлаганите акции, могат да продадат правата си до крайния срок за прехвърлянето им.</p> <p>Всяко лице, закупило права на БФБ, може да подаде заявка за записване срещу тях на съответния брой Нови акции до крайния срок за прехвърляне на правата.</p> <p>Неупражнените до крайния срок за прехвърляне права се предлагат за продажба на явен аукцион, организиран от БФБ.</p> <p>Всяко лице, закупило права на аукциона, може да подаде заявка за записване срещу тях на съответния брой Нови акции до крайния срок на записването.</p>
Брой на издадените права:	-	2 000 000 броя
Съотношение:	-	Всеки акционер ще получи брой права, равен на броя притежавани от него акции към седмия ден след началото на Предлагането.
Брой нови акции срещу едно право:	-	0.25 броя
Начало на предлагането:	-	За начало на предлагането се счита най-късната дата измежду датата на оповестяване на Съобщението за предлагане в информационна агенция X3 news, както и публикацията му на интернет страниците на „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ и „Евро-Финанс“ АД.
Начална дата за прехвърляне на правата:	-	вторият работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от началото на предлагането.
Крайна дата за прехвърляне на правата:	-	5 работни дни след началната дата за прехвърляне на права.
Дата на аукциона за правата:	-	2-ият работен ден след крайната дата за прехвърляне на правата.
Начална дата за записване:	-	съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата.

„СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част II от Проспект за публично предлагане на емисия акции

Ред за записване:	-	Заявката за записване на акции се подава до „Евро-Финанс“ АД директно или чрез ИП, при когото са правата на съответния заявител.
Крайна дата за записване:	-	5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.
Краен срок за заплащане:	-	Внасянето на емисионната стойност на записваните акции следва да бъде извършено най-късно до крайната дата за записване, по набирателна сметка в банка, която ще бъде посочена в Съобщението за предлагането.
Допускане до търговия:	-	При успешна емисия, след регистрацията на увеличението на капитала и на акциите в ТР, ЦД и КФН, ще бъде подадено заявление за допускането им до търговия на Основен пазар на БФБ, както и ще бъде подадено заявление за допускането им до търговия на многостранната система за търговия „MTF Sofia“.

3.2. ПРОГНОЗЕН ГРАФИК

Времевият график и датите, посочени по-долу, подлежат на промяна без предварително уведомление.

Таблица 2: Прогнозен график на предлагането

Дата на внасяне на Проспекта:	-	на или около 30 август 2021 г.
Дата на одобрение на Проспекта		на или около 14 септември 2021 г.
Дата на публикуване на Съобщението за предлагането (Начална дата на предлагането):	-	на или около 16 септември 2021 г.
Начална дата за прехвърляне на правата:	-	на или около 24 септември 2021 г.
Начална дата за записване на Предлаганите акции:	-	на или около 24 септември 2021 г.
Крайна дата за прехвърляне на правата:	-	на или около 1 октомври 2021 г.
Дата на аукциона за неизползваните права:	-	на или около 5 октомври 2021 г.
Крайна дата за записване и заплащане на Предлаганите акции:	-	на или около 8 октомври 2021 г.
Регистрация на увеличението на капитала в ТР:	-	на или около 15 октомври 2021 г.
Регистриране на Акциите в ЦД:	-	на или около 19 октомври 2021 г.
Вписване на емисията в регистъра на КФН:	-	на или около 22 октомври 2021 г.
Приемане на акциите за Търговия на БФБ:	-	на или около 28 октомври 2021 г.
Приемане на акциите за търговия на „MTF Sofia“:	-	на или около 2 ноември 2021 г.

Определянето на тези дати се основава на допускането, че: (а) сроковете по графика се спазват без забава; и (б) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да е повече или по-малко дни след посочената дата. Точните дати ще бъдат публикувани на интернет страниците на Емитента и Мениджъра – www.slsimoti.bg и www.eurofinance.bg, като в тази връзка ще бъдат извършени съответни уведомления до БФБ, КФН и други институции, съгласно българското законодателство.

4 СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

4.1. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ

Заедно с дълготрайните активи, оборотният капитал се счита за част от оперативния капитал и се изчислява като от краткотрайните активи се приспаднат краткосрочните пасиви. Към датата на този Документ оборотният капитал на Дружеството е положителен и Дружеството е на мнение, че разполага с достатъчно оборотен капитал за непосредствените нужди на бизнеса. Допълнително, настоящото предлагане, в случай че бъде успешно осъществено, ще подсили значително обезпечеността на Дружеството с оборотен капитал.

4.2. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЪЛЖНОСТ

Капитализацията и задължността на Дружеството за периода 2018–30.06.2021г. са показани в следващата таблица.

Таблица 3: Отчет за финансовото състояние – Собствен капитал и пасиви (в хил. лв.)

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	2018 г.	2019 г.	2020 г.	30.06.2021 г.
Акционерен капитал	2,000	2,000	2,000	2,000
Премии от емисии	148	148	148	148
Неразпределени печалби/непокрити загуби	-1,116	-1,964	-1,977	-1,988
Печалба/загуба за годината	-848	-13	-11	-4
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	184	171	160	156
Нетекущи пасиви	0	0	0	0
Текущи пасиви	0	1	1	5
ОБЩО ПАСИВИ	0	1	1	5
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	184	172	161	161

Източник: „СЛС Имоти“ АД СИЦ

Дружеството няма лихвоносни и обезпечени задължения, а само търговски такива, които са необезпечени.

Дружеството не е гарантирало чужди задължения, както и не са налице гаранции от трети лица за неговите задължения.

Към датата на Проспекта не са налице условни и косвени задължения.

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

През април 2020 г. от Софийска градска прокуратура е входирана молба до Софийски градски съд с искане за постановяване на решение, с което да се прекрати „СЛС Имоти“ АД СИЦ, на основание чл.252, ал.1, т.5, вр.т.4 от ТЗ и да се открие производство по ликвидация. Към настоящ момент делото е на етап първоинстанционно съдебно производство. Следващото съдебно заседание по делото е насрочено за 13.10.2021г., на което ще бъде изслушана изготвена по делото съдебно-счетоводна експертиза. Междувременно тече процедурата по увеличение на капитала на дружеството. Във връзка с нея като доказателства по делото „СЛС Имоти“ АД СИЦ е представило всички изискуеми документи във връзка с процедурата.

Ръководството на дружеството е предприело мерки за преодоляване на декапитализацията, като Съветът на директорите е взел решение за свикване на извънредно общо събрание на акционерите с дневен ред - Приемане на решение за увеличаване на капитала на „СЛС Имоти“ АД СИЦ, посредством публично предлагане на 500 000 (петстотин хиляди) нови, обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас. Извънредното общо събрание на акционерите е проведено на 10.03.2021 г. и е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството от 2 000 000 (два милиона) лева на 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) лева чрез издаване на нова емисия акции при условията на публично предлагане по реда на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

При успешно приключване на настоящото увеличение на капитала, собствения капитал ще е приблизително между 2 360 хил. лв. и 2 660 хил. лв. в зависимост от броя на записаните акции. По този начин ще бъдат изцяло покрити оставащите загуби и Дружеството ще разполага с резерв за покриване на разходите с цел недопускане на ново намаление на собствения капитал под размера на акционерния.

4.3. ИНТЕРЕСИ НА ЛИЦАТА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО

В настоящото Предлагане не са налице договорености между Дружеството и Мениджъра въз основа на които да е дължимо

възнаграждение или някакъв друг вид облага, зависи от резултата от това Предлагане.

4.4. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

След успешна реализация на емисията, набраният капитал ще бъде в размер, от 2 200 000 лв., при минимално записване, до 2 500 000 лв., при записване на максималния размер на емисията. Нетните приходи от публичното предлагане ще са в размер, съответно от 2 173 574 лв., при минимален брой записани акции, до 2 473 574 лв. при максимален брой записани акции.

Нетните постъпления както при минимално, така и при максимално записване на Новите акции ще се използват приоритетно за:

- Закупуване на нови за дружеството инвестиционни имоти съгласно ЗДСИЦДС – имоти, изградени с търговско, офис или индустриално предназначение или на 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. Инвестицията в недвижимите имоти (възможно е придобиването и само на един недвижим имот) включва в себе си освен покупната стойност на инвестиционните имоти и всички присъщи разходи произтичащи в процеса по придобиването на тези имоти.
- Ремонтни дейности и освежаване; подобряване функционалността и условията за експлоатация на придобитите по горната точка имоти в случай на необходимост от такива дейности; както и разходи свързани с вземане на мерки за безопасност от разпространение на COVID 19. Стойността на ремонтните дейности ще бъде съобразена с остатъчната стойност на нетните постъпления при минимално записване след приспадане на покупната стойност на инвестиционните имоти и размера на присъщите разходи по тяхното придобиване.

Дружеството не възнамерява да инвестира допълнителни собствени и/или привлечени средства в придобития/те инвестиционен/ни имот/и, поради което всички разходи описани по-горе ще бъдат за сметка на набраните средства, като при всички случаи техният размер няма да надвишава нетните постъпления от продажбата на Нови акции.

Към датата на Проспекта Емитентът не е набелязал конкретни недвижими имоти, които ще цели да придобива със средствата, набрани от реализацията на Емисията и в този смисъл инвеститорите следва да имат предвид, че Дружеството не е правило предварителни разчети за по-конкретно целево използване, според йерархията на тези използвания

Извън постъпленията от реализацията на настоящата емисия и предвид размера на активите и приходите на Дружеството, „СЛС Имоти“ АД СИЦ не счита, че би могло да ползва други източници на целево финансиране, включително заемни средства.

Няма да има различия в използването на средствата, в зависимост от реализацията на новата емисия акции, съответно при минимално и при максимално увеличение на капитала на Дружеството.

Постъпленията от емисията няма да се използват за придобивания на активи, различни от обичайната стопанска дейност, за финансиране на оповестени придобивания на друг бизнес или за освобождаване, намаляване или окончателно изкупуване на дълг.

5 ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ

5.1. ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА. ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Акциите-предмет на предлагането са обикновени, поименни, свободно прехвърляеми акции, даващи на притежателя си право на 1 глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност.

ISIN кодът на емисията акции на „СЛС Имоти“ АДСИЦ е **BG1100065074**.

Акциите-предмет на предлагането, са безналични. Книгата на акционерите на Дружеството се води от ЦД, с адрес: гр. София, ул. Три уши № 6, ет. 4.

5.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА. ПРИЛОЖИМО ПРАВО

Предлаганите акции са емитирани съгласно законодателството на Република България и приложимото право относно Емисията е българското.

5.3. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на емисията акции е български лева.

5.4. ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИТИРАНЕ

Увеличението на капитала има действие от датата на вписването му в Търговския регистър. Новите акции се издават с регистриране на увеличението на капитала в ЦД, като се очаква това да стане на или около 01.10.2021 г. За по-подробна информация вж. т. 3.2. *Прогнозен график*.

5.5. ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ТЕХНИ ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРОЦЕДУРИ ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА

Акциите на Дружеството са свободно прехвърляеми и дават равни права на притежателите си. [Уставът](#) на Емитента, приложен към настоящия Проспект, не допуска издаването на акции на приносител, както и на привилегирани акции, които дават на притежателите им право на повече от един глас в ОСА. Дружеството може да издава привилегирани акции, осигуряващи право на допълнителен или гарантиран дивидент, с или без право на предпочитание, с или без право на дял в дружественото имущество при ликвидация, както и акции, подлежащи на обратно изкупуване.

[Уставът](#) на „СЛС Имоти“ АДСИЦ не предвижда ограничения при упражняване на правата по акциите. Правата, предоставяни от акциите, не са и не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

5.5.1. ПРАВО НА ДИВИДЕНТ

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в [ТЗ](#), [ЗППЦК](#), [ЗДСИЦДС](#) и [Устава](#) на Дружеството. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на [чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС](#).

ОСА взема решение за разпределяне на дивиденти след одобрение на годишния финансов отчет и в съответствие с предвиденото в [ЗДСИЦДС](#), [ТЗ](#) и [ЗППЦК](#). Към датата на този Документ, [Уставът](#) на Емитента не предвижда изплащане на шестмесечен дивидент.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на ОСА, на което е приет годишният и е взето решение за разпределение на печалбата. ЦД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.

[Уставът](#) на „СЛС Имоти“ АДСИЦ не предвижда ограничения за разпределянето на дивидент, както и специални процедури за получаване на дивиденти от непреливащи държатели. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството.

Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на ОСА дивидент в срок 12 месеца от края на съответната финансова година. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на ЦД. Емитентът превежда по сметка на ЦД сумата, подлежаща на изплащане, чрез неговата система след отчисляване на дължимите данъци. ЦД разпределя дивидентите по сметка на инвестиционните посредници, в които се съхраняват акциите.

В случаите, когато акциите са по собствена сметка, дивидентът се изплаща в касата на Емитента или с помощта на финансова

институция, като решение за това се взема от СД. Лицата, имащи право на дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството.

5.5.2. ПРАВО НА ГЛАС

ОСА включва акционерите с право на глас, като всяка акция дава право на 1 (един) глас в ОСА на Дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД като такива с право на глас 14 дни преди датата на общото събрание. ЦД предоставя на Дружеството списъци на лицата към горепосочената дата и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 от [ЗППЦК](#).

Акционерите в публично Дружество имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в ОСА от тяхно име, включително членове на СД на Дружеството, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред. Акционерите и представителите се легитимират и удостоверяват присъствието си с подпис.

Изискванията по отношение на упълномощаването са описани в [чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК](#).

В устава на публичното дружество може да бъдат поставени допълнителни изисквания относно упълномощаването, представянето на пълномощното на Дружеството и даването на инструкции от акционера за начина на гласуване, които изисквания са необходими за идентификация на акционерите и пълномощника или за да се осигури възможност за проверка на съдържанието на инструкциите и само доколкото това съответства на постигането на тези цели. Към датата на този Документ, [Уставът](#) на Емитента не предвижда такива допълнителни изисквания относно упълномощаването.

5.5.3. ПРЕДИМСТВЕНИ ПРАВА ПРИ ЗАПИСВАНЕ НА НОВОИЗДАВАНИ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС

При увеличаване на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението.

При увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на [§ 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК](#). Правата са ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции от увеличението на капитала. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право.

Всяко лице, което желае, може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на притежаваните от него и/или придобити впоследствие права, разделени на Съотношението право/акция. Ако полученото число не е цяло, то се закръглява надолу до най-близкото цяло число.

Прехвърлянето на права чрез продажба (търговията с права) се извършва единствено на БФБ. Лицата, които желаят да продадат притежавани от тях права, следва да подадат поръчка за продажба до инвестиционния посредник, при когото са открити сметките им за права. Лицата, които желаят да закупят права, следва да подадат съответна поръчка за покупка до инвестиционен посредник-член на БФБ. За придобиването на права по други способи (например замяна или дарение) се прилагат разпоредбите на Правилника на ЦД.

5.5.4. ПРАВО НА ДЯЛ ОТ ПЕЧАЛБИТЕ НА ЕМИТЕНТА

[Уставът](#) на Емитента и приложимото законодателство предвиждат единствено разпределението на дивиденди като способ за разпределяне на дял от печалбата в полза на акционерите на Дружеството.

Относно разпределянето на дивиденди, виж т. 5.4.1 от настоящия Документ.

5.5.5. ПРАВО НА ЛИКВИДАЦИОНЕН ДЯЛ

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право възниква и може да бъде упражнено само в случай че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството.

5.5.6. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПРАВА, КОИТО ДАВАТ АКЦИИТЕ:

- Право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението;
- Право на участие в управлението, чрез решаване на въпросите от компетентността на ОСА;
- Право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване.

5.5.7. ПРАВО И УСЛОВИЯ ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА АКЦИИ

„СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ не може да извършва обратно изкупуване на собствени акции по реда на [чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК](#), освен в случаите по [чл. 18 от ЗДСИЦДС](#), конкретно при вземане на решение за отказ от лиценз.

За вземане на решение по ал. 1 на акционерите се представя проект на предложение за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от същия, включващ и обосновка на цената на обратно изкупуване, определена съгласно изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. Проектът на предложение за обратно изкупуване и обосновката на цената се изготвят от съвета на директорите и са част от писмените материали за общото събрание на акционерите.

5.5.8. ПРАВО И УСЛОВИЯ ЗА КОНВЕРТИРАНЕ НА АКЦИИ

Обикновените акции не могат да бъдат конвертирани в друг клас акции, както и в друг тип финансови инструменти

5.5.9. ПРАВА НА МИНОРИТАРНИТЕ АКЦИОНЕРИ

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко пет на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и самото Дружество. Лицата по предходното изречение могат:

- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на СД;
- да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
- да искат от окръжния съд свикване на ОСА на Дружеството или овластяване на техен представител да свика ОСА по определен от тях дневен ред;
- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на ОСА по реда на [чл. 223а от ТЗ](#).
- ако Дружеството има сключен договор за съвместно предприятие, акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% от капитала, могат да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на лицата, управляващи съвместното предприятие.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно поне 5% от капитала на Дружеството, могат да поискат от СД свикване на ОСА. Ако в едномесечен срок от искането, то не бъде удовлетворено или ако ОСА не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, окръжният съд по седалището на Дружеството свиква ОСА или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

5.6. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ

Съгласно [Устава](#) на „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ, всички акции от капитала на Дружеството образуват един клас, обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас. Уставът не предвижда ограничения при упражняване на правата по акциите. Прехвърлянето на акциите се извършва свободно между акционери и трети лица, при спазване на разпоредбите на българското законодателство. Прехвърлянето на акциите има действие от регистрацията в ЦД.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на акциите като безналични ценни книжа са предвидени в [Закона за особените залози](#) (ЗОЗ), [Гражданския процесуален кодекс](#) и [Наредба № 38](#) на КФН в случай на наложен заповест или учреден особен залог върху ценните книжа.

5.7. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПОГЛЪЩАНЕ/ВЛИВАНЕ И/ИЛИ ПРАВИЛА ЗА ПРИНУДИТЕЛНО ИЗКУПУВАНЕ ИЛИ РАЗПРОДАЖБА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Не е налице приложимо за Емитента национално законодателство относно търговите предложения, което да може евентуално да осуети търговите предложения.

Акциите на Дружеството могат да бъдат обект на принудително изкупуване в хипотезата на чл. [157а от ЗППЦК](#). Съгласно тази разпоредба, лице, което в резултат на търгово предлагане, отправено до всички акционери с право на глас, придобие пряко, чрез свързани лица или непряко в случаите по [чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК](#) най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, има право в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери без за това да е необходимо тяхното съгласие.

Аналогично на предвиденото в чл. 157а ЗППЦК, разпоредбата на [чл. 157б ЗППЦК](#) дава право на напускане на миноритарните акционери. Съгласно тази разпоредба, всеки миноритарен акционер има право да поиска от лицето, придобило в резултат на търгово предлагане поне 95% от акциите с право на глас на Дружеството, да изкупи неговите акции в тримесечен срок от приключване на търговото предлагане. Мажоритарният акционер, придобил поне 95% от акциите с право на глас, е длъжен да купи акциите на миноритарния акционер в срок до 30 дни от получаване на искането, като цената на продажбата не може да е по-ниска от цената по търговото предложение.

5.8. ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

До момента Дружеството не е било обект на търгови предложения, включително на предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал.

5.9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДАНЪЦИТЕ

Инвеститорите следва да имат предвид, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и на Република България (държавата членка на учредяване на Емитента) може да окаже влияние върху получавания доход от акции. Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦДС (каквото е „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ) не се облагат с корпоративен данък върху печалбата.

Обща информация

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с акциите на Дружеството и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на акции на Дружеството, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни юридически лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в Република България, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 година и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 година, чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнен интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, от нейни органи и/или организации, от български предприятия и членовете на техните семейства.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции.

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции на Дружеството. Дружеството настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относимите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите на Дружеството, и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции на Дружеството.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на приемане на настоящия Проспект и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции на Дружеството.

Капиталови печалби

Съгласно разпоредбите на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ), не се облагат получените от български физически лица или от чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз или в друга държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство, доходи от сделки с акции, извършени на БФБ, както и от сделки, сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на ЗППЦК („Разпореждане с финансови инструменти“) (чл. 13, ал. 1, т. 3 във вр. §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ и чл. 37, ал. 7 от ЗДДФЛ).

Доходите от сделки с акции на Дружеството (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от чуждестранни физически лица от трети държави, извън горепосочените, се облагат с окончателен данък в размер на 10 % върху облагаемия доход (чл. 37, ал. 1, т. 12 и чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

С реализираната капиталова печалба от Разпореждане с финансови инструменти се намалява счетоводният финансов резултат при определяне на данъчния финансов резултат на българските юридически лица (чл. 44, ал. 1 във вр. §1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО)). Следва да се има предвид обаче, че загубата от Разпореждане с Финансови Инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се увеличава с нея (чл. 44, ал. 2 от ЗКПО).

Не се облага с данък при източника капиталовата печалба от разпореждане с финансови инструменти, реализирана от чуждестранни юридически лица (чл. 196 от ЗКПО).

Данъчните облекчения по отношение на печалбата от сделки с акции не се прилагат по отношение на сделки, които не са разпореждане с финансови инструменти.

Доходите от продажба на акции на Дружеството при такива сделки, реализирани в България от чуждестранни лица, са обект на данъчно облагане в България. Освен ако не се прилага спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, тези доходи се облагат с данък при източника в размер на 10 % върху положителната разлика между продажната цена на акциите на Дружеството и тяхната документално доказана цена на придобиване. Доходът от продажба на акции на Дружеството при

такива сделки, реализиран от български лица, подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на ЗКПО и ЗДДФЛ.

Дивиденди

Доходите от дивиденди, разпределяни от Дружеството на български лица (с изключение на български търговски дружества и еднолични търговци) и на чуждестранни лица (с изключение на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство), се облагат с данък в размер на 5 % върху brutния размер на дивидентите (чл. 38, ал. 1 във вр. чл. 46, ал. 3 от ЗДДФЛ и чл. 194, ал. 1, във вр. чл. 200, ал. 1 от ЗКПО). Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на български търговски дружества и еднолични търговци, за данъчни цели не се признават за приходи и се изключват от данъчния финансов резултат на тази категория български лица (чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО), с изключение на начислени приходи в резултат на разпределение на дивиденди от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (чл. 27, ал. 2, т. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата, или в полза на договорен фонд, не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 1 от ЗКПО).

Данъчното третиране на доходите от дивиденди, изплатени в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава членка на Европейския съюз или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Доходите на тези лица не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 3 от ЗКПО).

Дружеството поема отговорност за удържане на данъци при източника в случаите, когато е налице нормативно изискване за това в приложимите данъчни закони.

Данъци и други подобни плащания при прехвърляне

При прехвърлянето на акции на Дружеството, съгласно българския закон, не се дължат държавни такси.

Спогодби за избягване на двойно данъчно облагане

В случаите, когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е реализирало доход в България, има сключена Спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби се прилагат с приоритет пред българското вътрешно законодателство. Процедурата по прилагане на СИДДО, е подробно уредена в глава XVI, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Чуждестранното лице следва да удостовери пред органа по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранното лице удостоверява, че: 1) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО; 2) е притежател на дохода от източник в РБ; 3) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на РБ, с които съответният доход е действително свързан; 4) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО.

Обстоятелствата, посочени в ДОПК, се удостоверяват с официални документи, включително извлечения от публични регистри и декларации. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства. Представят се документи, удостоверяващи вида, размера и основанията за получаване на доходите.

В случай на доходи от дивиденди от акции, издадени от публично дружество, като доказателства могат да се приложат решението на общото събрание на дружеството; купон за изплатен дивидент; извлечение от книга на акционерите, заверено от дружеството; временно удостоверение; поименно удостоверение за безналични акции; извлечение от книгата за безналични акции или друг документ, удостоверяващ вида и размера на дохода, както и размера на участието на чуждестранното лице.

При доходи от ликвидационен дял - документ, доказващ размера на направената инвестиция, краен ликвидационен баланс след удовлетворяване на кредиторите и документ, определящ разпределението на ликвидационния дял, а при разпределяне на ликвидационния дял в натура - решение на съдружниците или акционерите и документи, въз основа на които е определена пазарната цена на ликвидационния дял.

При доходи от прехвърляне на акции и търгуеми права на акции, когато не са освободени от данъчно облагане по силата на закон - документ за прехвърляне на правата и документ, доказващ продажната цена и цената на придобиване.

Чуждестранното лице подава искането за прилагане на СИДДО и приложените към него документи съгласно чл. 139 от ДОПК. Разпоредбите на СИДДО се прилагат само в случай, че становището на органа по приходите по подаденото искане потвърждава наличието на основания за това. В противен случай, се прилагат разпоредбите на съответния материален данъчен закон, т.е. българското данъчно законодателство. При становище за липса на основание за прилагане на СИДДО, чуждестранното лице има право да обжалва.

Когато платец начислява на чуждестранно лице доходи от източник в страната с общ размер до 500,000 лв. годишно, горепосочените обстоятелства се удостоверяват пред платеща на дохода. В този случай искане за прилагане на СИДДО пред органа по приходите не се подава.

Валутно законодателство

Валутният закон установява законовия режим за сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. Приложими по отношение износа и вноса на пари в наличност са Разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета, Валутния закон и Наредба № Н-1 от 01.02.2012 г. за пренасянето през границата на страната на парични средства, благородни метали, скъпоценни камъни и изделия със и от тях и водене на митнически регистри по чл. 10а от Валутния закон, издадена от министъра на финансите. Изложеното по-долу представя тези аспекти на законовия режим, които са относими към чуждестранни лица, които инвестират в акции. Съгласно разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г., българските и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10 000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Вносът и износът от местни и чужди лица на парични средства на стойност 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в друга валута следва да се декларира пред митническите власти. Пренасянето на парични средства на стойност 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за или от държава – членка на Европейския съюз се декларира при поискване от митническите власти. Декларацията съдържа данни за собственика на сумата и получателя, размера и вида, произхода и целта и вида на сделката и маршрута. Освен това лица, изнасящи в брой суми над 30 000 хил. лв. или техния еквивалент в чуждестранна валута, трябва да представят удостоверение, издадено от Националната агенция по приходите (НАП), удостоверяващо, че лицето няма просрочени публични задължения или документ, удостоверяващ, че лицето не е вписано в регистъра на НАП. Такава декларация не е необходимо да се прави от чуждестранни лица, които изнасят в брой суми, ненадхвърлящи размера на внесени в брой суми, които са били декларираны пред митническите власти при последното влизане в страната.

Лице, което извършва презграничен превод или плащане към трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута следва да представи на доставчика на платежни услуги, извършващ превода или плащането, сведения и документи, които удостоверяват основанието и размера на превода, както и декларация съгласно съвместна наредба на министъра на финансите и управителя на БНБ (Наредба № 28 от 18.12.2012 г. за сведенията и документите, представяни на доставчиците на платежни услуги при извършване на презгранични преводи и плащания към трета страна).

5.10. ПОТЕНЦИАЛНО ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ ИНВЕСТИЦИЯТА В СЛУЧАЙ НА ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ СЪГЛАСНО ДИРЕКТИВА 2014/59/ЕС НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Емитентът не е институция по чл. 1, пар. 1 от Директива 2014/59/ЕС на Европейския парламент и на Съвета и поради това не попада в обхвата на Директивата.

6 МЕНИДЖЪР НА ЕМИСИЯТА

Инвестиционният посредник (Мениджърът), който ще обслужва увеличението на капитала на Дружеството е „Евро-Финанс“ АД, ЕИК 831136740, със седалище гр. София и адрес на управление гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43, ет. 5. „Евро-Финанс“ АД ще обслужва единствено процедурата по записването на Предлаганите акции.

Предложител на емисията Предлагани акции, както и Лице, което ще поиска допускането до търговия на Предлаганите акции е самия Емитент „СЛС Имоти“ АД СИЦ.

7 УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

7.1. РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ, ВЪЗ ОСНОВА НА КОИТО СЕ ИЗДАВАТ АКЦИИТЕ

На основание чл. 30, ал. 1, т. 2 от Устава на Дружеството и решение на извънредното общо събрание на акционерите на „СЛС Имоти“ АД СИЦ от 10.03.2021 г. е взето решение за увеличение на капитала на Дружеството от 2 000 000 лева на до 2 500 000 лева чрез издаване на до 500 000 бр. акции с емисионна стойност в размер на 5.00 лв. Със същото решение СД избира и овластява „Евро-Финанс“ АД да обслужва увеличението на капитала на Дружеството.

7.2. ОБЩ РАЗМЕР НА ЕМИСИЯТА. МИНИМАЛЕН И МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР

Предмет на публичното предлагане са 500 000 (петдесет хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството. Предлаганите акции са с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 5.00 (пет) лева.

Капиталът ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 440 000 (четиристотин и четиридесет хиляди) от Предлаганите акции, в който случай капиталът ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции.

Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

7.3. ИЗДАВАНЕ НА ПРАВА

Съгласно чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, при увеличение на капитала на публично дружество, чрез емисия нови акции, се издават права. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право.

Право да участват в увеличението на капитала, съответно да получат права, имат лицата, които са акционери в „СЛС Имоти“ АД СИЦ (притежават съществуващи акции, регистрирани по техни лични или клиентски подсметки в ЦД) на 5-ия работен ден следващ деня на публикуването на Съобщението за предлагане в информационна агенция Х3news, както и на интернет страниците на Емитента и на „Евро-Финанс“ АД. В случай на разминаване на датите на публикациите, за начало на публичното предлагане се счита датата на най-късната публикация.

Съобщението за предлагане може да бъде публикувано само след потвърждение на Проспекта от КФН.

В срок до два работни дни след изтичане на горепосочения 5-дневен срок, ЦД открива сметки за права на лицата- акционери на „СЛС Имоти“ АД СИЦ към тази дата, въз основа на данните от водената от него книга на акционерите на Дружеството.

За записването на една от Предлаганите акции са необходими **4 (четири)** права. Срещу едно издадено право могат да бъдат записани **0.25 (нула цяло двадесет и пет стотни)** броя акции. Съотношението право/акция се закръгля до втория знак след десетичния знак.

Всяко лице, което желае, може да запише такъв брой акции, който е **равен** на броя на притежаваните от него и/или придобити впоследствие права, умножени по Съотношението право/акция. Ако полученото число не е цяло, то се закръглява надолу до по- малкото цяло число.

7.4. СРОК ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВАТА

Началната дата за прехвърляне на права е **вторият** работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от публикуването на Съобщението за предлагане по горния ред.

Крайният срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни, считано от началната дата за прехвърляне на права. Съгласно Правилника на БФБ, последната дата за сключване на борсови сделки с права е 2 работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права съгласно предходното изречение.

Инвеститорите трябва да имат предвид, че всички неупражнени до крайния срок права се предлагат за продажба на служебния аукцион, организиран от БФБ.

Прехвърлянето на права чрез продажба (търговията с права) се извършва единствено на БФБ. Лицата, които желаят да продадат

„СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ ЦЕННИ КНИЖА

ЧАСТ II ОТ ПРОСПЕКТ ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЕМИСИЯ АКЦИИ

притежавани от тях права, следва да подадат поръчка за продажба до инвестиционния посредник, при когото са открити сметките им за права. Лицата, които желаят да закупят права, следва да подадат съответна поръчка за покупка до инвестиционен посредник-член на БФБ. За придобиването на права по други способы (например замяна или дарение) се прилагат разпоредбите на [Правилника на ЦД](#).

Притежателите на права, имат право да търгуват с тях по посочения ред до края на борсовата търговия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способы до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно [Правилника на ЦД](#).

На 2-ия работен ден след крайната дата за прехвърляне на правата, „СЛС Имоти“ АДСИЦ чрез „Евро-Финанс“ АД, предлага за продажба при условията на явен аукцион всички права, които не са упражнени и срещу които не са записани нови акции до изтичане на срока за прехвърляне на правата.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ ще разпреди сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата им, съразмерно между техните притежатели. Сумите, получени от продажбата на правата, както в срока за тяхното прехвърляне, така и при аукциона, се превеждат по специална сметка, открита от ЦД и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в ТР. Разпределянето на сумите се извършва със съдействието на ЦД, при условията и по реда на неговия [Правилник](#).

7.5. НАЧАЛЕН И КРАЕН СРОК НА ЗАПИСВАНЕТО НА АКЦИИ СРЕЩУ ПРАВА

Началната дата за записване съпада с датата, от която започва предлагането на правата - **вторият** работен ден, следващ изтичането на **5 (пет) работни** дни от датата на публикуването на Съобщението за предлагане.

Крайният срок за записване на акции е **първият** работен ден, следващ изтичането на **5 (пет)** работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата.

Крайният срок за записване на акции, от лица, придобили права на аукциона за неупражнени права е **5 (пет)** работни дни след датата на аукциона.

Не се допуска записване на нови акции преди посочения начален и след посочения краен срок.

7.6. ВЪЗМОЖНОСТ ЗА СЪКРАЩАВАНЕ/УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКА НА ПОДПИСКАТА

Ако всички Предлагани акции бъдат записани преди крайния срок, Дружеството обявява Предлагането за успешно, уведомява КФН и предприема действия за вписване увеличението на капитала в ТР.

Емитентът може да удължи еднократно срока на подписката с до 60 дни, като внесе съответните поправки в Проспекта и уведоми КФН. В този случай, последният ден от удължения срок се смята за краен срок на записването.

Емитентът незабавно обявява удължаването на срока в КФН, на интернет страниците на Емитента и на Мениджъра и заявява удължаването за оповестяване в ТР и за публикуване в информационна агенция Х3news по [чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК](#).

7.7. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ

Записването на нови акции се извършва чрез подаване на писмени заявки („Заявки“) до инвестиционните посредници - членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от заявителите права.

Инвестиционните посредници, получили Заявки за записване на нови акции, са длъжни незабавно да уведомят „Евро-Финанс“ АД за постъпилите заявки по реда и условията, предвидени в действащото законодателство.

Инвеститорите, получили права по техни лични сметки в ЦД, следва да заявят прехвърлянето на правата преди упражняването им по свои подсметки при „Евро-Финанс“ АД или при друг инвестиционен посредник.

Заявката трябва да съдържа най-малко:

- трите имена и уникалния клиентски номер на инвеститора и на неговия пълномощник при инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени: трите имена, ЕГН, местожителство и адрес, съответно фирма/наименование, ЕИК (идентификационен код, БУЛСТАТ), седалище и адрес на инвеститора и на неговия представител или пълномощник, а ако инвеститорът е чуждестранно лице - аналогични идентификационни данни, включително личен/осигурителен номер за физическо лице, и номер на вписване или друг аналогичен номер на юридическо лице;
- борсов код (SLSP) и ISIN код на акциите;
- брой на правата, които се упражняват;
- брой на записваните нови акции, за които се отнася заявката;
- дата, час и място на подаване на заявката;
- подпис на лицето, което подава заявката, или на неговия законен представител или пълномощник.

Освен лично от заявителя, заявката може да бъде подадена и чрез пълномощник, който се легитимира с документ за самоличност, ако е физическо лице или с удостоверение за актуално състояние, регистрационен акт или други аналогични документи (в зависимост от това дали е местно или чуждестранно юридическо лице) и представено изрично нотариално заверено пълномощно за записване на нови акции.

Право да оттеглят заявките си се предоставя само на лицата, които вече са записали акции, само при условията на чл. 89с от ЗППЦК, респ. чл. 23 от Регламент (ЕС) 2017/1129. За целта съответните лица подават писмена декларация на мястото, където акциите са били записани.

„Евро-Финанс“ АД и инвестиционните посредници, до които се подават заявките, в съответствие с приложимите нормативни актове, своите Общи условия и практика, имат правото да откажат приемането на заявки, ако не са удовлетворени от вида, формата, валидността и други обстоятелства, свързани с представените им документи.

„Евро-Финанс“ АД, приемащ заявките, има право да изготвя и изисква попълването на определени от него форми на заявки както с посоченото, така и с определено от него допълнително съдържание.

7.8. НАЧИН И СРОК ЗА ЗАПЛАЩАНЕТО НА ПРЕДЛАГАНЕ АКЦИИ

Заплащането на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка, открита на името на „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ, която ще бъде посочена в Съобщението за публичното предлагане.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до изтичането на последния ден на подписката. Удостоверителният документ за направената вноска е платежното нареждане или вноската бележка. Платежният документ трябва да съдържа данни най-малко за името (наименованието) на инвеститора, съответно на инвестиционния посредник, действащ за сметка на инвеститора, и за общия брой заплащани акции, както и други данни съгласно указанията на „Евро-Финанс“ АД, които ще бъдат публикувани на неговата интернет страница.

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в ТР.

7.9. ПОСОЧВАНЕ КОГА И ПРИ КАКВИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ СПРЯНО И ДАЛИ ОТМЯНАТА МОЖЕ ДА ВЪЗНИКНЕ СЛЕД ЗАПОЧВАНЕ НА ТЪРГОВИЯТА

Дружеството си запазва правото, след консултиране с Мениджъра, да прекрати или отложи Предлагането, при условията по-долу. СД взима решение за прекратяване или отлагане на предлагането, като Емитентът е длъжен да оповести това незабавно, но не по-късно от следващия работен ден, като извършва и съответните публикации. Предлагането може да бъде прекратено или отложено при настъпване на определени неблагоприятни събития, включително с форсмажорен характер, имащи значение за успеха на предлагането (напр. срив на финансовите пазари, терористични атаки, природни бедствия и др.).

Предлагането може да бъде отменено или спряно, вкл. и след започване на търговията, в следните случаи:

1. При установяване извършване на нарушения на [ЗППЦК](#), на актовете по прилагането му, на решения на КФН или на Зам.-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно Зам. председателят, може да спре за срок до 10 последователни работни дни продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа;
2. Съгласно чл. [212 от ЗППЦК](#), когато установи, че поднадзорни лица, техни служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, техни ликвидатори или синдици, както и довереници на облигационерите, с действие или бездействие на [ЗППЦК](#), на актовете по прилагането му, на решения на КФН или на Зам.-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно Зам. Председателят може да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа на публично дружество, ако е налице някое от следните условия: а) в продължение на повече от 6 месеца броят на членовете на управителния или надзорния съвет на дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум; б) в продължение на повече от една година дружеството не може да бъде намерено на публично обявените от него адреси на управление и кореспонденция или чрез други средства за комуникация; в) в продължение на една година дружеството не изпълнява задълженията си по чл. 100н от ЗППЦК; г) в продължение на една година дружеството не изпълнява задълженията си по чл. 115, ал. 1 от ЗППЦК; д) дружеството е в производство по ликвидация, което не е приключило повече от три години от вписване на производството по ликвидация в търговския регистър.
3. Съгласно чл. [212а1 от ЗППЦК](#) за да осигури спазването на разпоредбите на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им, Комисията за финансов надзор може да спре временно публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им са били нарушени, както и да забрани извършването на публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, когато установи, че е налице нарушение на съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им, или ако има достатъчно основания да смята, че техните разпоредби ще бъдат нарушени.

„СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ ЦЕННИ КНИЖА

ЧАСТ II ОТ ПРОСПЕКТ ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЕМИСИЯ АКЦИИ

4. В периода между издаване на одобрение на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, Дружеството е длъжно без излишно забавяне след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение в проспекта и да го представи в КФН. Комисията за финансов надзор може да откаже да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, ЗППЦК и актовете по прилагането им. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на [чл. 212а1 от ЗППЦК](#).
 5. При установяване извършване на нарушения на [ЗПФИ](#), на актовете по прилагането му, на приложимите актове на Европейския съюз или други одобрени от комисията вътрешни актове на местата за търговия, на решения на КФН или на Зам.-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност на Комисията или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно Зам. председателят, може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия финансови инструменти;
 6. БФБ може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в [Правилата на регулирания пазар](#), ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара;
- За предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по [ЗПМПЗФИ](#), на приложимите актове на ЕС, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от КФН или при застрашаване интересите на инвеститорите, Зам.-председателят може да спре търговията с определени финансови инструменти.

7.10. ОПИСАНИЕ НА НАЧИНА И ДАТАТА, НА КОЯТО ЩЕ БЪДАТ ПУБЛИКУВАНИ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО

В срок от три работни дни след приключване на предлагането на акции, „СЛС Имоти“ АД СИЦ ще изпрати уведомление до КФН и БФБ относно резултата от него. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации в информационна агенция X3 news „“ и на интернет - адресите на Емитента и „Евро-Финанс“ АД.

7.11. РЕД И СРОК ЗА ВРЪЩАНЕ НА ВНЕСЕНИТЕ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА, АКО ПРЕДЛАГАНЕТО ПРИКЛЮЧИ НЕУСПЕШНО

В случай че до крайния срок на подписката не бъдат записани акции до минималния размер от 440 000 нови акции, увеличаването на капитала ще се счита за неуспешно. В този случай Дружеството уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на три работни дни след крайния ѝ срок. В деня на уведомлението по предходното изречение Емитентът уведомява банката за резултата от подписката и оповестява в ТР, на интернет страницата си и на тази на Инвестиционния посредник, както и в информационна агенция X3 news „“, покана до лицата, записали ценни книжа („Поканата“), в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива.

В случай че увеличаването на капитала не бъде вписано в ТР, „СЛС Имоти“ АД СИЦ ще оповести това обстоятелство по реда, посочен в предходния абзац.

7.12. РЕД ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИ ДОКУМЕНТИ

След вписване на увеличението на капитала в ТР и след като Дружеството регистрира емисията акции в ЦД, по изрично искане на притежателите на акции, последният издава удостоверителен документ за притежаваните ценни книжа чрез инвестиционен посредник - член на ЦД. Удостоверителният документ може да бъде получен лично от акционера или от упълномощено от него с нотариална заверка на подписа лице, на адреса на инвестиционния посредник, чрез когото е поискано неговото издаване.

8 ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

8.1. Различни категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа. Предлагане на пазарите на две или повече страни

След евентуалното одобрение на Проспекта от КФН, всички групи инвеститори, включително непрофесионални, професионални и институционални такива, могат да участват на равни начала в записването на Предлаганите акции, стига да притежават необходимия за целта брой права.

Предлагането се извършва само на територията на Република България.

8.2. Изявление дали основните акционери или членовете на управителните и административни органи на ЕМИТЕНТА възнамеряват да придобият от предлаганите ценни книжа или дали някое лице възнамерява да придобие повече от пет на сто от предлаганите ценни книжа, доколкото такава информация е известна на ЕМИТЕНТА

Към датата на настоящия Документ СД е провел предварителни разговори с мнозинството от акционерите, притежаващи над 5%, на които те са изразили готовност за записване на нови акции от предстоящото увеличение на капитала..

Членовете на Съвета на директорите на „СЛС Имоти“ АДСИЦ не притежават акции от Дружеството и не възнамеряват да участват в записването на акции от настоящата емисия.

8.3. ПРЕДВАРИТЕЛНО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

При предлагането на акциите от увеличението на капитала на „СЛС Имоти“ АДСИЦ няма да има предварително разпределение. Всяко лице, придобило необходимите права, може да упражни тези права като запише акции в указаното съотношение в сроковете и условията, посочени по-горе.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ и „Евро-Финанс“ АД не са и не могат да определят съотношения, траншове и/или количества нови акции, които да бъдат разпределени между отделни категории инвеститори. В рамките на предлагането, не е възможно и не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън Предлаганите акции.

По отношение на Предлаганите акции не са предвидени възможност за записване над размера на Емисията и опция "green shoe" за превишаване на Емисията.

8.4. ПРОЦЕС НА УВЕДОМЯВАНЕ НА ЗАЯВИТЕЛИТЕ ЗА СУМАТА НА РАЗПРЕДЕЛЕНИТЕ ИМ АКЦИИ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТОВА ДАЛИ ТЪРГУВАНЕТО МОЖЕ ДА ЗАПОЧНЕ ПРЕДИ УВЕДОМЯВАНЕТО

Уведомления за заверяването на сметките за ценни книжа на инвеститорите с Предлаганите акции ще бъдат предадени на всеки инвеститор съгласно правилата на съответния инвестиционен посредник, който управлява неговата сметка за ценни книжа.

Емитентът и/или Мениджърът ще заявят Предлаганите акции за търговия на БФБ след вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър и след регистрацията на Предлаганите Акции в ЦД и вписванията в регистъра на КФН. Търгуването на Предлаганите акции ще е възможно след приемането им за търговия на БФБ и определянето на дата, от която те ще се търгуват. Очакванията са това да стане през месец октомври 2021г.

9 ЦЕНА/ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ

С решение на общото събрание на акционерите на Дружеството от 10.03.2021 г. е определена емисионна стойност на една Предлагана акция от 5.00 лв.

Емисионната стойност, по която ще се записват Предлаганите акции е предварително известна, окончателна е и е на разположение на инвеститорите. В този смисъл настоящият Документ не съдържа методи и критерии за оценяване и/или условия, в съответствие с които е била или ще бъде определена окончателната цена на Предлагането.

Емисионната стойност е определена въз основа на няколко ключови фактора:

а) емисионната стойност да е по-висока от балансовата стойност на една акция съгласно изискванията на чл. 89р, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК. Балансовата стойност на една акция, съгласно последния публикуван финансов отчет към датата на вземане на решение за издаването на емисията обикновени акции (31.12.2020 г.) е 0.08 лв., съответно съотношението на емисионната стойност спрямо балансовата стойност на една акция към 31.12.2020 г. е 62.5. Балансовата стойност на една акция, съгласно публикувания отчет на Дружеството към 31.03.2021 г. е 0.077 лв., а съотношението на емисионната стойност спрямо балансовата стойност на една акция към 31.03.2021 г. е 64.94. Респ. балансовата стойност на една акция, съгласно последния публикуван отчет на Дружеството към 30.06.2021 г. е 0.078 лв., а съотношението на емисионната стойност спрямо балансовата стойност на една акция към 30.06.2021 г. е 64.10.

б) емисионната стойност да е максимално близка до пазарната цена на акциите, както към момента на инициирането на предложението на СД за увеличението на капитала на „СЛС Имоти“ АДСИЦ, така и към момента на вземане на съответното решение от страна на общото събрание на акционерите. Пазарната цена на акциите на Дружеството към момента на инициирането на предложението на Съвета на директорите за увеличението на капитала (19.01.2021 г.) е 4.60 лв., а пазарната цена на акциите на Дружеството към момента на вземане на решение от общото събрание на акционерите за увеличението на капитала (10.03.2021 г.) е 5.00 лв.

в) емисионната стойност да е такава, че при успешно записване на Новите акции да бъде набран необходимия капитал за покриване на натрупаните загуби за предходни периоди и възстановяване на собствения капитал на Дружеството. Това би позволило бъдещо по-сериозно увеличение на капитала и привличане на по-широк кръг акционери.

Не са налице допълнителни разходи и такси, които да се начисляват на лицата, записали Предлаганите акции чрез Мениджъра на емисията. В случай на записване чрез друг инвестиционен посредник е възможно начисляването на допълнителни такси и разходи, в случай, че такива са предвидени в Тарифата за таксите на съответния инвестиционен посредник.

10 ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ НА ЕМИСИЯТА

10.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КООРДИНАТОРИТЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

С решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството от 10.03.2021 г., за Мениджър на Емисията е избран Инвестиционния посредник „Евро-Финанс“ АД. Мениджърът ще изпълнява функции в съответствие с изискванията на българското законодателство и съгласно Договора за посредничество, сключен между него и Емитента (**“Договор за посредничество”**).

Мениджърът се ангажира да приема заявки от инвеститорите за записване на Предлаганите акции и ще извършва определени процедурни и технически действия, в рамките на Предлагането, както е предвидено в българското законодателство и този Проспект.

Предлаганите акции не са и няма да бъдат предмет на Споразумение за поемане, съответно няма и няма да има лица, които ще поемат цялата или част от емисията.

10.2. ДЕПОЗИТАРНА ИНСТИТУЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ.

Депозитарна институция за акциите на „СЛС Имоти“ АДСИЦ е Централен депозитар АД, с адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

10.3. ПЛАТЕЖЕН АГЕНТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ИЗПЛАЩАНИЕ ОТ ЕМИТЕНТА ДИВИДЕНТИ

Изплащането на гласуваните на ОСА дивиденди се извършва чрез Централен депозитар АД, с адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

11 ПАЗАРИ

11.1. КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

След пласирането на емисията и непосредствено след вписването на увеличението на капитала на Дружеството в ТР, ще бъде подадено заявление за регистрация на емисията и в ЦД, а впоследствие и за вписване на Предлаганите акции в съответния регистър, воден от КФН.

На следващ етап Дружеството ще подаде заявление до БФБ за допускане на Предлаганите акции за търговия на регулиран пазар. Сключването на сделки може да започне, считано от определена от Съвета на директорите на БФБ дата.

11.2. РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, НА КОИТО ВЕЧЕ СА ДОПУСНАТИ ЗА ТЪРГОВИЯ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС

Към датата на този Документ, акциите на „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ, които са от същия клас, като предлаганите с този Проспект обикновени акции се търгуват на Алтернативен пазар на БФБ, сегмент „Дружества със специална инвестиционна цел“. Предлаганите акции от увеличението на капитала ще се търгуват на същия сегмент.

Дружеството не възнамерява да кандидатства за допускане на неговите акции за търговия на други регулирани пазари.

Съществуващите акции, издадени от „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ са приети за търговия на многостранната система за търговия „МТФ София“, респ. Предлаганите акции от увеличението на капитала ще се търгуват и на „МТФ София“.

Дружеството не възнамерява да кандидатства за допускане на неговите акции за търговия на други многостранни системи за търговия.

11.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕДНОВРЕМЕННО ПУБЛИЧНО ИЛИ ЧАСТНО ПЛАСИРАНЕ НА СЪЩИЯ ИЛИ ДРУГ КЛАС ЦЕННИ КНИЖА

Няма друга публична или частна подписка за акции от същия или друг клас, или за други ценни книжа, които да се организират едновременно с издаването на Предлаганите акции, и за които ще се иска приемане за търговия на БФБ.

11.4. ДАННИ ЗА СУБЕКТИТЕ, КОИТО ИМАТ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО МАРКЕТ-МЕЙКЪРИ

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които, като маркет-мейкъри по смисъла на [Правилата на БФБ](#), да осигуряват ликвидност на акциите чрез поддържане на котировки „купува“ и „продава“. Дружеството, както и акционерите му и Мениджърът на емисията, не са предвидили каквито и да е действия за ценовото стабилизиране на Предлаганите акции.

12 ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА

Предмет на публично предлагане е емисия новоиздадени акции. Няма съществуващи държатели на акции, които да продават акции при настоящото публично предлагане.

Към момента на изготвяне на настоящия Документ няма сключени споразумения за задържане между акционерите.

13 РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Разходите, свързани с публичното предлагане на акции от увеличението на капитала на „СЛС Имоти“ АДСИЦ, са представени в следващата таблица. В нея не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа.

При записване и заплащане на минималното изисквани акции (440 000) за успешно публично предлагане съгласно решението на СД на Дружеството, нетните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 2 173 274 лв. При записване и заплащане на максималното предложено количество акции (500 000 броя) от увеличението на капитала на „СЛС Имоти“ АДСИЦ, нетните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 2 473 274 лв.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството. Посочените еднократни разходи във връзка с увеличението на капитала възлизат на 0.0607 лв. на акция при минимално записан размер на емисията и 0.0535 лв. при максимално записан размер на емисията и се поемат изцяло от „СЛС Имоти“ АДСИЦ.

Таблица 4: Разходи на Емитента по настоящата емисия (в лв.)

Разходи по вид	Суми
Такса за потвърждение на проспект от КФН	5,000 лв.
Такси към ЦД*	2,116 лв.
Публикуване и оповестяване на съобщения за публичното предлагане	-
Допускане на емисията до търговия на БФБ	500 лв.
Допускане на емисията до търговия на MTF Sofia	300 лв.
Разходи за посреднически услуги **	18,750 лв.
Вписване на увеличението на капитала в ТР	60 лв.
Общо разходи	26,726 лв.

Източник: „СЛС Имоти“ АДСИЦ

**Таксата за ЦД включва таксата за ISIN на емисията права, регистрацията на емисията права, такса за регистрация на новоемитираните акции, както и такси за издаване на удостоверение за упражнени/неупражнени права и удостоверение за постъпили суми от продажба на права. Поради невъзможността на този етап да се прецени броя на бъдещите акционери, таксата за регистрация на новоемитираните акции е записана с нейната минимална стойност, а тази за емисията права – на база приблизителния брой акционери към датата на този Документ.*

***Включва възнаграждение на инвестиционен посредник за обслужване увеличението на капитала и за изготвяне на Проспект.*

Не се дължат допълнителни годишни такси, свързани с настоящата емисия.

За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с права и акции на регулиран пазар, в т.ч. комисионни на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).

14 РАЗВОДНЯВАНЕ (НАМАЛЯВАНЕ) СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ

14.1. РАЗВОДНЯВАНЕ, СВЪРЗАНО С НАМАЛЯВАНЕ НА БАЛАНСОВАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ

Разводняването на капитала при намаляване на стойността на акциите е намаляването на балансовата им стойност, респ. на печалбата на акция, в резултат на издаване на нови акции по цена, по-ниска от балансовата стойност на издадените вече акции.

Условията на настоящото Предлагане предвиждат емисионната стойност на една новоиздадена акция (5.00 лв.) да е по-висока от балансовата стойност (0.08 лв.) на една акция, съгласно последния публикуван финансов отчет към датата на вземане на решение за издаване на емисията. Това обстоятелство не предполага разводняване на капитала на Дружеството, по отношение балансова стойност на обикновените акции.

14.2. РАЗВОДНЯВАНЕ, СВЪРЗАНО С НАМАЛЯВАНЕ НА ПРОЦЕНТНОТО УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА

Непосредственото разводняване на процентното участие в капитала на Емитента, за акционер, който не участва в увеличението на капитала на Дружеството, ще се определи на база на дела на притежаваните от него акции, спрямо общия брой акции издадени от Дружеството, (включително броя на новоиздадените акции от настоящата емисия). По този начин, при минимално увеличение на капитала, всеки акционер, който не участва в него чрез записване на нови акции, ще развдни участието си с 18.03%, при планираното с настоящата емисия минимално увеличение от 440 000 бр. новоиздадени акции. При максималното предвидено увеличение на капитала, разводняването ще е съответно 20 %.

15 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

15.1. ЕКСПЕРТНИ ОТЧЕТИ

В настоящия Документ за предлаганите акции на „СЛС Имоти“ АД СИЦ не са включени изявления, доклади или други експертни становища за предлаганите ценни книжа, освен тези на лицата, изготвили Проспекта.

В настоящия Документ за ценни книжа не е включена друга историческа финансова информация, освен информация от одитираните годишни финансови отчети за 2018 г., 2019 г. и 2020 г.

В настоящия Документ за ценни книжа не е включена друга информация, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори.

15.2. ИНФОРМАЦИЯ ЧРЕЗ ПРЕПАТКИ

В настоящия Документ са налице следните препратки към други документи и/или информация, както следва:

- [Неодитиран отчет на Дружеството към 30 юни 2021 г.](#)
([http://slsimoti.bg/files/download.php?file=finansovi-otcheti/2021/1\)%20%D0%A4%D0%98%D0%9D%D0%90%D0%9D%D0%A1%D0%9E%D0%92%20%D0%9E%D0%A2%D0%A7%D0%95%D0%A2%20%D0%97%D0%90%20%D0%92%D0%A2%D0%9E%D0%A0%D0%9E%20%D0%A2%D0%A0%D0%98%D0%9C%D0%95%D0%A1%D0%95%D0%A7%D0%98%D0%95.%202021.pdf](http://slsimoti.bg/files/download.php?file=finansovi-otcheti/2021/1)%20%D0%A4%D0%98%D0%9D%D0%90%D0%9D%D0%A1%D0%9E%D0%92%20%D0%9E%D0%A2%D0%A7%D0%95%D0%A2%20%D0%97%D0%90%20%D0%92%D0%A2%D0%9E%D0%A0%D0%9E%20%D0%A2%D0%A0%D0%98%D0%9C%D0%95%D0%A1%D0%95%D0%A7%D0%98%D0%95.%202021.pdf));
- [Одитиран отчет на Дружеството към 31 декември 2020 г.](#)
([www.slsimoti.bg/files/download.php?file=finansovi-otcheti/2020/5\)%20%D0%93%D0%9E%D0%94%D0%98%D0%A8%D0%95%D0%9D%20%D0%A4%D0%98%D0%9D%D0%90%D0%9D%D0%A1%D0%9E%D0%92%20%D0%9E%D0%A2%D0%A7%D0%95%D0%A2.%202020.pdf](http://www.slsimoti.bg/files/download.php?file=finansovi-otcheti/2020/5)%20%D0%93%D0%9E%D0%94%D0%98%D0%A8%D0%95%D0%9D%20%D0%A4%D0%98%D0%9D%D0%90%D0%9D%D0%A1%D0%9E%D0%92%20%D0%9E%D0%A2%D0%A7%D0%95%D0%A2.%202020.pdf));
- [Одитиран отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г.](#)
([www.slsimoti.bg/files/download.php?file=finansovi-otcheti/2019/5\)%20%D0%93%D0%9E%D0%94%D0%98%D0%A8%D0%95%D0%9D%20%D0%A4%D0%98%D0%9D%D0%90%D0%9D%D0%A1%D0%9E%D0%92%20%D0%9E%D0%A2%D0%A7%D0%95%D0%A2%202019.pdf](http://www.slsimoti.bg/files/download.php?file=finansovi-otcheti/2019/5)%20%D0%93%D0%9E%D0%94%D0%98%D0%A8%D0%95%D0%9D%20%D0%A4%D0%98%D0%9D%D0%90%D0%9D%D0%A1%D0%9E%D0%92%20%D0%9E%D0%A2%D0%A7%D0%95%D0%A2%202019.pdf));
- [Одитиран отчет на Дружеството към 31 декември 2018 г.](#)
([www.slsimoti.bg/files/download.php?file=finansovi-otcheti/2018/5\)%20%D0%93%D0%9E%D0%94%D0%98%D0%A8%D0%95%D0%9D%20%D0%A4%D0%98%D0%9D%D0%90%D0%9D%D0%A1%D0%9E%D0%92%20%D0%9E%D0%A2%D0%A7%D0%95%D0%A2%202018.pdf](http://www.slsimoti.bg/files/download.php?file=finansovi-otcheti/2018/5)%20%D0%93%D0%9E%D0%94%D0%98%D0%A8%D0%95%D0%9D%20%D0%A4%D0%98%D0%9D%D0%90%D0%9D%D0%A1%D0%9E%D0%92%20%D0%9E%D0%A2%D0%A7%D0%95%D0%A2%202018.pdf));
- [Актуален устав](#) на Дружеството
(www.slsimoti.bg/files/download.php?file=ustroystveni-aktove-i-drugi-dokumenti/%D0%A3%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2.pdf).

15.3. ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Инвеститорите могат да получат настоящия Документ за предлаганите акции, както и Регистрационния документ и Резюмето, части от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на акции на „СЛС Имоти“ АД СИЦ, посочените по-горе като препратки документи, както и допълнителна информация за Дружеството и за Предлаганите акции от електронните страници на Емитента www.slsimoti.bg и на Мениджъра www.eurofinance.bg, както и на интернет страниците на КФН (www.fsc.bg) и БФБ (www.bse-sofia.bg).

„СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ
Документ за предлаганите ценни книжа
Част II от Проспект за публично предлагане на емисия акции

„СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ, в качеството му на емитент на ценните книжа, поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в този Документ. Представяващите „СЛС ИМОТИ“ АД декларират с подписите си, положени по-долу, че доколкото им е известно, настоящият документ за предлаганите ценни книжа съдържа цялата информация относно Емитента, която е съществена в контекста на Предлагането и не е пропуснато нищо, което може да се отрази върху точността или пълнотата ѝ. Те вярват в мненията, предположенията и намеренията, съдържащи се в настоящия Документ във връзка с Дружеството, като са достигнали до тях, след като са взели предвид всички важни обстоятелства въз основа на разумни допускания. Долуподписаните лица, в качеството си на членове на СД на Дружеството, с подписите си декларират, че Регистрационния този Документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава VI от ЗППЦК и актовете по прилагането им. Членовете на Съвета на директорите на „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ ще бъдат отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в този Документ.

За „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ:


ЕЛЕНА АНДОНОВА-КОСТОВА
Член на СД


ИЛИЯН ДИНЕВ
Изпълнителен член на СД



ВАНЬО ИВАНОВ
Изпълнителен член на СД