

„СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Настоящият Регистрационен документ („Документът“) съдържа цялата информация за „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат инвестиционно решение. Регистрационният документ, заедно с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето към тях, представляват Проспект за публично предлагане на акции. 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.

„СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ, в качеството му на емитент на ценните книжа поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в Проспекта. Представляващите „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ декларират с подписите си, положени в края на Документа, че доколкото им е известно, настоящият Проспект 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. В допълнение представляващите „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ декларират с подписите си, положени в края на документа, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава VI от ЗППК и актовете по прилагането им. Те вярват в мненията, предположенията и намеренията, съдържащи се в настоящия Проспект, като са достигнали до тях, след като са взели предвид всички важни обстоятелства въз основа на разумни допускания.

Членовете на Съвета на директорите на „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ 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, (виж „Отговорни лица“) ще бъдат 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 (вж. „Отговорни лица“) – за вреди, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от тях финансови отчети на Дружеството.

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

КФН одобрява настоящия Проспект единствено, ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност. Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента по настоящия Документ. Регистрационният Документ може да се използва за публично предлагане на ценни книжа, ако е допълнен с Документ за предлаганите ценни книжа и с Резюме, одобрени в съответствие с Регламент (ЕС) 2017/1129.

Дата: 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“ АД СИЦ.

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 понижат, както и да се повишат.

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 ФИНАНСОВА 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, 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“ АДСИЦ 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.

„Емитентът“, „Дружеството“ – „СЛС Имоти“ АДСИЦ;

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

„Предлагането“ – настоящето записване на акции от увеличението на капитала на „СЛС Имоти“ АДСИЦ;

„Проспект“ – настоящият проспект за първично публично предлагане;

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

„Документ за предлаганите ценни книжа“ –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);

„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 за 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

„ГРАО“ – Гражданска регистрация и административно обслужване

„УПИ“ – Урегулиран поземлен имот

„НПЗ“ – Научно-производствена зона

„БСО“ – Български стандарти за оценяване

„ХИПЦ“ – Хармонизиран индекс на потребителските цени

„БВП“ – Брутен вътрешен продукт

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	9
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ	10
2.1. <i>РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА</i>	<i>10</i>
2.1.1. <i>Риск, свързан с декапитализацията на Дружеството</i>	<i>10</i>
2.1.2. <i>Дружеството няма сериозен опит в инвестирането в офисни площи.....</i>	<i>10</i>
2.1.3. <i>Дружеството е сред малките в бранша като размер и капацитет</i>	<i>11</i>
2.1.4. <i>Неликвидност на инвестициите на Дружеството.....</i>	<i>11</i>
2.1.5. <i>Вземане на грешни решения по отношение на инвестициите</i>	<i>11</i>
2.1.6. <i>Избор на неподходяща бизнес стратегия.....</i>	<i>11</i>
2.1.7. <i>Липса на достатъчно и квалифициран персонал</i>	<i>11</i>
2.1.8. <i>Забава при инвестиране на капитала</i>	<i>12</i>
2.1.9. <i>Недостатъчни парични средства за изплащане на дивиденди</i>	<i>12</i>
2.1.10. <i>Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа.....</i>	<i>12</i>
2.1.11. <i>Риск, емитентът да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции</i>	<i>12</i>
2.1.12. <i>Дружеството може да не успее да плати свои задължения</i>	<i>13</i>
2.1.13. <i>Дружеството може да не успее да събере вземанията си от клиенти и контрагенти изцяло и в срок</i>	<i>13</i>
2.1.14. <i>Риск, свързан с възлагане на функции на трети лица</i>	<i>13</i>
2.2. <i>РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ОТРАСЪЛА</i>	<i>13</i>
2.2.1. <i>Дейността на Дружеството в концентрирана в един сектор и е зависима от неговото представяне</i>	<i>13</i>
2.2.2. <i>Неблагоприятно изменение на пазарните цени на недвижимите имоти.....</i>	<i>14</i>
2.2.3. <i>Неблагоприятно изменение на нивата на наемите</i>	<i>14</i>
2.2.4. <i>Рискове свързани с конкурентната среда</i>	<i>14</i>
2.3. <i>РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИКОНОМИКАТА КАТО ЦЯЛО.....</i>	<i>14</i>
2.3.1. <i>Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.....</i>	<i>14</i>
2.3.2. <i>Дейността на дружеството е свързана с притежаване на лиценз и е силно регулирана</i> <i>15</i>	<i>15</i>
2.3.3. <i>Забавен икономически растеж</i>	<i>15</i>
2.3.4. <i>Политически риск.....</i>	<i>15</i>
2.3.5. <i>Рискове, свързани с българската правна система</i>	<i>16</i>
2.3.6. <i>Ефекти от пандемията от covid 19 и свързаната с него икономическа криза</i>	<i>16</i>
2.3.7. <i>Риск от катастрофични и форсмажорни събития</i>	<i>17</i>
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	18
3.1. <i>Юридическо и търговско наименование. Седалище и контакти</i>	<i>18</i>
3.2. <i>Дата на учредяване и продължителност на съществуване на Емитента.....</i>	<i>18</i>
3.3. <i>Обслужващо дружество</i>	<i>18</i>

3.4.	Банка депозитар	20
3.5.	Законово определени одитори	21
4.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	23
4.1.	ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА.....	23
4.2.	ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ	24
4.2.1.	Описание на основните дейности на Емитента	24
4.2.2.	Инвестиционни цели на Дружеството	24
4.2.3.	Политика за придобиване на нови активи.....	26
4.2.4.	Информация за недвижимите имоти на Дружеството	26
4.2.5.	Счетоводна политика относно преоценката на инвестиционните имоти	27
4.2.6.	Оценка на недвижимите имоти на Дружеството.....	27
4.2.7.	Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или услуги	30
4.3.	ГЛАВНИ ПАЗАРИ.....	31
4.3.1.	Индустриални инвестиционни имоти:.....	31
4.3.2.	Офис имоти:	31
4.4.	ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ	33
4.5.	ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ.	33
4.6.	ИНВЕСТИЦИИ	34
4.6.1.	Описание на главните инвестиции на Емитента до датата на документа за регистрация.....	34
4.6.2.	Описание на главните инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение или за които са поети твърди ангажименти	34
4.6.3.	Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Емитента	34
5.	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	34
5.1.	КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА В РАМКите НА ГРУПАТА.....	34
5.2.	ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА.....	35
6.	ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	35
6.1.	ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ	36
6.2.	РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА	38
7.	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	39
7.1.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА.....	39
7.2.	ОБЯСНЕНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И РАЗМЕРА НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА.....	39
7.3.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАЕМИТЕ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕ.....	40
8.	НОРМАТИВНА СРЕДА	41
8.1.	БЪЛГАРСКАТА ИКОНОМИКА.....	41
8.2.	НОРМАТИВНА СРЕДА НА АДСИЦ.....	41

9. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ.....	44
9.1. Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на документа за регистрация.....	44
9.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента.....	44
10. ПРОГНОЗНА ИНФОРМАЦИЯ	44
11. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	45
11.1. Общи правила и практики на ръководните органи.....	45
11.2. Имена, бизнес адреси и функции на членовете на Съвета на директорите и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Дружеството.....	46
11.3. Информация за одитния комитет на Емитента и/или комитет за възнагражденията	49
11.4. Конфликти на интереси на управителните органи	49
11.5. Изявление за това, дали Емитентът спазва режимите за корпоративно управление.....	49
12. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ	50
12.1. Размерът на изплатеното възнаграждение и обезщетения в натура, дадени на членовете на Съвета на директорите на Емитента за услуги, във всичките им функции по отношение на Емитента	50
12.2. Общите суми, заделени или начислявани от Емитента за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.....	50
12.3. Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството.....	50
13. СЛУЖИТЕЛИ.....	51
13.1. Брой на заетите лица.....	51
13.2. Акционерни участия и стокови опции	51
13.3. Договорености за участие на служителите в капитала на Емитента	51
14. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	52
14.1. Името на всяко лице, което има пряко или косвено участие в капитала на Дружеството, заедно с размера на участието му	52
14.2. Различни права на глас.....	52
14.3. Дотолкова, доколкото е известно на Емитента, да се посочи дали Емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол.....	52
14.4. Описание на всякакви договорености, известни на Емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на Емитента.....	52
15. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	53
16. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	54
16.1. Историческа финансова информация.....	54
16.2. Проформа финансова информация	54
16.3. Финансови отчети.....	54

16.4.	ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	54
16.5.	МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	56
16.6.	ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИЯ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	56
16.7.	ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ	57
16.8.	ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА.....	57
17.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	59
17.1.	АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ	59
17.2.	УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ.....	59
17.2.1.	Описание на предмета на дейност и целите на Дружеството	59
17.2.2.	Описание на начина, по който се свикват общите събрания на акционерите, включително условията за допускане	59
17.2.3.	Кратко описание на всяка разпоредба на устава или други документи на Емитента, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола върху Емитента	60
18.	ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	60
19.	НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	61
19.1.	НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	61
19.2.	ИНФОРМАЦИЯ ЧРЕЗ ПРЕПРАТКИ.....	61

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 Регистрационния документ, съответства на фактите и че в Документа няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл. В допълнение, представляващите 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, тази глава 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 Регистрационен документ не са включени изявления или доклади, написани от дадено лице в качеството му на експерт.

В определени части на Регистрационния документ, Емитентът е включил доклади и изявления от трети страни, с изричното им посочване, а именно:

- Източник: *Национален статистически институт и Европейска комисия* за информацията за пазара на земя, цени и аренды;
- Източник: *Министерството на земеделието и храните*: за статистика за земеделските земи в България.
- Източник: *Standard & Poor's, Moody's и Fitch Ratings*: за кредитния рейтинг на България

Информацията, получена от тези трети страни, е възпроизведена точно в настоящия Документ, и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

Настоящият Регистрационен документ е одобрен от Комисията за финансов надзор (КФН), в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129. КФН одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност. Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента, предмет на настоящия Проспект.

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С РАЗЛИЧНИ РИСКОВЕ. ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ ТРЯБВА ВНИМАТЕЛНО ДА ПРОЧЕТАТ И ОСМИСЛЯТ ПРЕДСТАВЕНАТА ПО-ДОЛУ ИНФОРМАЦИЯ, КАКТО И ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ В ПРОСПЕКТА, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ РЕШЕНИЕ ДА ПРИДОБИЯТ ЦЕННИ КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО.

ИЗПОЛЗВАНИТЕ В ТОЗИ ДОКУМЕНТ ДУМИ „ОЧАКВА“, „ВЯРВА“, „ВЪЗНАМЕРЯВА“ И ДРУГИ ПОДОБНИ УКАЗВАТ ЗА ИЗЯВЛЕНИЯ, КОИТО СА ПРОГНОЗНИ ПО СВОЯ ХАРАКТЕР И/ИЛИ СЕ ОТНАСЯТ ЗА БЪДЕЩИ НЕСИГУРНИ СЪБИТИЯ И УСЛОВИЯ, КОИТО МОГАТ ДА ОКАЖАТ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ БЪДЕЩИТЕ БИЗНЕС И ФИНАНСОВИ ПЛАНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА МУ И НА ФИНАНСОВАТА МУ ПОЗИЦИЯ. ПРЕДУПРЕЖДАВАМЕ ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ, ЧЕ ГОРЕПОСОЧЕНИТЕ ИЗЯВЛЕНИЯ НЕ СА ГАРАНЦИЯ ЗА БЪДЕЩИТЕ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО И САМИ ПО СЕБЕ СИ СА ОБЕКТ НА РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТ. ДЕЙСТВИТЕЛНИТЕ БЪДЕЩИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО МОГАТ ДА СЕ РАЗЛИЧАВАТ СЪЩЕСТВЕНО ОТ ПРОГНОЗНИТЕ РЕЗУЛТАТИ И ОЧАКВАНИЯ В РЕЗУЛТАТ НА МНОЖЕСТВО ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПОСОЧЕНИТЕ ПО-ДОЛУ РИСКОВИ ФАКТОРИ.

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. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА

2.1.1. РИСК, СВЪРЗАН С ДЕКАПИТАЛИЗАЦИЯТА НА ДРУЖЕСТВОТО

В МИНАЛОТО ДРУЖЕСТВОТО Е НАТРУПАЛО ЗНАЧИТЕЛНИ ПО РАЗМЕРИТЕ СИ ЗАГУБИ, А ОТ ДЕЙНОСТТА СИ В МОМЕНТА НЕ РЕАЛИЗИРА ЗНАЧИМИ ПРИХОДИ НА РЕГУЛЯРНА БАЗА. ТЕЗИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ПОРАЖДАТ НЕСИГУРНОСТ ОТНОСНО ВЪЗМОЖНОСТТА КОМПАНИЯТА ДА ПРОДЪЛЖИ ДА ФУНКЦИОНИРА КАТО ДЕЙСТВАЩО ПРЕДПРИЯТИЕ. НЕЗАВИСИМО ОТ ТОВА, РЪКОВОДСТВОТО СЧИТА, ЧЕ ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ ПРОДЪЛЖИ ДА ОСЪЩЕСТВЯВА НОРМАЛНА ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ, ЧРЕЗ ПОВИШАВАНЕ НА ЕФЕКТИВНОСТТА ОТ НЕЯ.

ВЪПРЕКИ, ЧЕ КЪМ МОМЕНТА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИТЕ НА „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ СА ДОСТАТЪЧНИ ЗА ПОКРИВАНЕ НА РЕАЛИЗИРАНИТЕ В МИНАЛОТО ЗАГУБИ, ВЪЗМОЖНО Е ДРУЖЕСТВОТО ДА ПРОДЪЛЖИ ДА Е ГУБЕЩО И В БЪДЕЩЕ И В ДАДЕН МОМЕНТ ТО ДА СТАНЕ НЕСПОСОБНО ДА ФУНКЦИОНИРА КАТО ДЕЙСТВАЩО ПРЕДПРИЯТИЕ. В ТАЗИ ВРЪЗКА, ИНВЕСТИТОРИТЕ СЛЕДВА ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ ПОДРОБНО С ПРОСПЕКТА, С ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И КВАЛИФИЦИРАНИТЕ МНЕНИЯ НА ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО НЕГОВОТО ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ ИНВЕСТИЦИОННО РЕШЕНИЕ.

КЪМ ДАТАТА НА ТОЗИ ДОКУМЕНТ, ВЪВ ВРЪЗКА С НАМАЛЕНАТА СТОЙНОСТ НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ НА „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ, ПОД ЗАКОНОВО УСТАНОВЕНИЯ РАЗМЕР ЗА АДСИЦ, В КРАЯ НА 2019 Г. СРЕЩУ ДРУЖЕСТВОТО Е ИНИЦИРАНО СЪДЕБНО ПРОИЗВОДСТВО ОТ СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕТО МУ. СЪДЕБНОТО ПРОИЗВОДСТВО ВСЕ ОЩЕ Е НА ЕТАП ПЪРВА СЪДЕБНА ИНСТАНЦИЯ, КАТО ДОСЕГА СА ПРОВЕДЕНИ ДВЕ СЪДЕБНИ ЗАСЕДАНИЯ ПО ДЕЛОТО.

АКО НАСТОЯЩОТО УВЕЛИЧЕНИЕ ПРИКЛЮЧИ УСПЕШНО, СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ НА „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ ЩЕ НАРАСНЕ ЗНАЧИТЕЛНО, КАТО ПО ТОЗИ НАЧИН ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ БЪДЕ ОЗДРАВЕНО И КАПИТАЛЪТ МУ ЩЕ БЪДЕ ПРИВЕДЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ СЪС ЗАКОНОВИТЕ ИЗИСКВАНИЯ, НА КОЕТО ОСНОВАНИЕ ДЕЛОТО ДА БЪДЕ ПРЕКРАТЕНО. НЯМА ГАРАНЦИЯ ОБАЧЕ, ЧЕ НЕЩАТА ЩЕ СЕ РАЗВИЯТ ТОЧНО ПО ТОЗИ НАЧИН.

ПРИ НЕУСПЕХ НА НАСТОЯЩОТО ПРЕДЛАГАНЕ, ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ ИНИЦИИРА НОВО ТАКОВА, НА КОЕТО ОТНОВО ЩЕ СЕ ОПИТА ДА УБЕДИ КАКТО СЕГАШНИТЕ, ТАКА И НОВИ АКЦИОНЕРИ, ДА УЧАСТВАТ В КАПИТАЛИЗАЦИЯТА НА „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ. ПОРАДИ СРАВНИТЕЛНО ДЪЛГИТЕ СРОКОВЕ ЗА ПОДОБНА ПРОЦЕДУРА, ТЯ МОЖЕ ДА НЕ ПРИКЛЮЧИ ПРЕДИ ПРОИЗНАСЯНЕТО НА ПЪРВА ИНСТАНЦИЯ ПО ГОРЕПОСОЧЕНОТО ДЕЛО. В СЛУЧАЙ НА ПОСТАНОВЯВАНЕ НА НЕБЛАГОПРИЯТНО РЕШЕНИЕ, ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА ГО ОБЖАЛВА НА ВТОРА ИНСТАНЦИЯ И МЕЖДУВРЕМЕННО ДА ПРОДЪЛЖИ ДА РАБОТИ ЗА РЕКАПИТАЛИЗАЦИЯТА СИ.

2.1.2. ДРУЖЕСТВОТО НЯМА СЕРИОЗЕН ОПИТ В ИНВЕСТИРАНЕТО В ОФИСНИ ПЛОЩИ

ВЪПРЕКИ ЧЕ „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ Е СЪЗДАДЕН ПРЕДИ ПОВЕЧЕ ОТ 10 ГОДИНИ, ДРУЖЕСТВОТО НЯМА СЕРИОЗЕН ОПИТ И ЕКСПЕРТИЗА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ДОСЕГАШНАТА МУ ДЕЙНОСТ Е БИЛА ОГРАНИЧЕНА ВЪВ ВРЪЗКА С ЛИПСАТА НА ДОСТАТЪЧНО ФИНАНСОВ РЕСУРС САМО В ЕДИН ИМОТ В ГР. СОФИЯ. ЛИПСАТА НА ОПИТ МОЖЕ ДА НЕ

позволи на Дружеството да успее да продаде или отдаде под наем закупените имоти. За минимизиране на този риск, Дружеството ще разчита както на квалифицирани кадри и консултанти в областта на бизнес-недвижимите имоти, така и на подкрепата от страна на основните акционери и техните партньори. Няма гаранция обаче, че това ще бъде достатъчно за успешно представяне.

2.1.3. ДРУЖЕСТВОТО Е СРЕД МАЛКИТЕ В БРАНША КАТО РАЗМЕР И КАПАЦИТЕТ

„СЛС Имоти“ АД СИЦ е сред малките дружества в сектора като активи и капитал. Даже и увеличението на капитала да се окаже успешно, то пак ще отстъпва на най-големите компании в бранша. Сравнително малкият размер ограничава възможностите за диверсификация на инвестициите. От друга страна, по-малкият размер дава възможност за по-голяма гъвкавост и по-внимателен избор на инвестиции, което ще е и стратегията, на която ще залага Дружеството.

2.1.4. НЕЛИКВИДНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дейността на „СЛС Имоти“ АД СИЦ е свързана с инвестициите в недвижими имоти. Това означава, че имоти на Дружеството може да не се продадат бързо и с ниски разходи на справедлива цена. Възможно е Дружеството да се наложи принудително да продава бързо даден имот и това да стане на цена под пазарната или под справедливата цена. Все пак през последните няколко години вторичният пазар на офисни площи претърпя значително развитие с навлизането на редица институционални и стратегически инвеститори с инвестиционен фокус точно в този бизнес имотен сегмент. Въпреки относителния застой на пазара на офисни площи в София, свързан с пандемията от COVID-19, очакванията на специалистите са, че през втората половина на 2021 г. ще започне постепенно възстановяване и раздвижване в сегмента: компаниите ще върнат служителите си на работа в офиса, търсенето на подходящи помещения ще се активизира, а сделките с този тип имоти ще се увеличат. Затова ръководството на „СЛС Имоти“ АД СИЦ счита, че влиянието на този риск ще е ограничено и в случай на необходимост, то ще може да реализира имотите си на справедлива цена.

2.1.5. ВЗЕМАНЕ НА ГРЕШНИ РЕШЕНИЯ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ

Възможно е мениджърския екип на „СЛС Имоти“ АД СИЦ да вземе грешни решения за стратегическото и/или текущото управление на инвестициите на Дружеството вследствие на липсата на достатъчно компетенции и опит и/или вследствие на конфликт на интереси. За минимизиране на този риск, Дружеството ще подбира внимателно ключовите си служители, ще изисква от тях да декларират, че нямат конфликт на интереси и ще следи за спазването на това ограничение.

2.1.6. ИЗБОР НА НЕПОДХОДЯЩА БИЗНЕС СТРАТЕГИЯ

Изборът на неподходяща стратегия на развитие, както и ненавременното ѝ адаптиране към променящите се условия на средата може да доведе до реализиране на загуби или пропуснати ползи за Емитента. От съществено значение е управлението на стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение и периодично проследяване на измененията в пазарната среда и ключови показатели за дейността и взаимодействие на всички нива на нейната организация с оглед навременно идентифициране на евентуални проблеми и прилагане на съответни мерки. Въпреки осъзнаването на необходимостта и значимостта на този процес е възможно ръководството и персоналот на Дружеството да се окажат ограничени в прилагането на тези практики в резултат на липса на достатъчен опит, навременна информация или недостиг на кадри.

2.1.7. ЛИПСА НА ДОСТАТЪЧНО И КВАЛИФИЦИРАН ПЕРСОНАЛ

Успехът на стратегията на Дружеството и неговите бъдещи печалби ще зависят в голяма степен от способността му да задържа и мотивира, както текущите, така и бъдещите си служители. Няма гаранция, че „СЛС Имоти“ АД СИЦ ще успее да наеме необходимия персонал на приемлива цена, нито че този персонал ще притежава необходимата подготовка за инвестиции в бизнес имоти. Невъзможността на Дружеството да набере и поддържа достатъчно квалифициран персонал, при приемливо ниво на

възнаграждения, може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността, оперативните резултати и финансовото му състояние.

2.1.8. ЗАБАВА ПРИ ИНВЕСТИРАНЕ НА КАПИТАЛА

Възможно е да има значителен времеви период за инвестирането на привлечения ресурс, поради липса на предлагане на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. През този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което ще намали общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За целта ръководството на Дружеството и обслужващото го дружество ще се стремят да оптимизират паричните потоци с оглед на оптималното съотношение между постъпили в Дружеството средства и тяхното инвестиране.

2.1.9. НЕДОСТАТЪЧНИ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент между акционерите. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент на акционерите. Това означава, че във всеки един момент управителният орган на Дружеството трябва внимателно да съпоставя и оценя възможността за ползване паричния ресурс на Дружеството за реализиране на нови инвестиции в поземлени имоти и наличието на задължение за разпределяне на дивидент между акционерите. Тук следва да се отбележи, че печалбата, формирана от преценка на активите, с които разполага Дружеството, според независими пазарни оценки, не подлежи на разпределяне за дивиденди, тъй като няма получен реален паричен поток.

2.1.10. РИСК ОТ НЕУСПЕШНО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

Рискът от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа се изразява в невъзможността на Дружеството да осигури изцяло или частично нужен ресурс за финансиране на заложените в Проспекта цели. Дружеството не е част от икономическа група и няма мажоритарен акционер, който би могъл да запише и заплати съответния брой предлагани акции, затова и този риск за „СЛС Имоти“ АД СИЦ е значителен. В случай на неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа, дружеството няма да успее да постигне законово определените нива на собствения си капитал. Това би повишило значително риска за изхода на настоящото дело, образувано 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 търговско дело № 746/2020г. по описа на СГС, ТО, VI-11 състав, по което „СЛС Имоти“ АД СИЦ е страна, 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.

Ръководството на Дружеството смята да прилага гъвкава политика по привличането и управлението на допълнителен привлечен ресурс с цел минимизиране на този риск.

2.1.11. РИСК, ЕМИТЕНТЪТ ДА НЕ УСПЕЕ ДА ФИНАНСИРА ПЛАНИРАНИТЕ СИ КАПИТАЛОВИ РАЗХОДИ И ИНВЕСТИЦИИ

Инвестициите в недвижими имоти изискват солидни капиталови разходи. При неблагоприятна икономическа, финансови или други негативни за Дружеството събития може да се наложи финансиране на тези разходи основно от външни източници. Няма сигурност обаче, че външното финансиране ще може да бъде осигурено при приемливи условия. В резултат на това е вероятно да възникне необходимост, Дружеството да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните му резултати и финансовото му състояние. С цел да се минимизира този риск, в Дружеството

се извършва стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по осигуряване, с оглед да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

2.1.12. Дружеството може да не успее да плати свои задължения

При негативна ситуация, свързана с намалени плащания от клиентите и контрагенти или вследствие на увеличени свои разходи, Дружеството може да не бъде в състояние да посрещне безпроблемно всички свои задължения на техния падеж или може да е в състояние да го направи само с цената на драстично по-високи разходи. Способността на Дружеството да получи достъп до източници на финансиране при приемливи икономически условия в дългосрочен план зависи от различни фактори, като общите пазарни условия и доверието в глобалната банкова система, които са извън контрола на Емитента и неговото ръководство.

2.1.13. Дружеството може да не успее да събере вземанията си от клиенти и контрагенти изцяло и в срок

Естеството на бизнеса на Дружеството е свързан с търговски отношения с клиенти и контрагенти по различни договори. Когато те не са в състояние да изплатят частично или изцяло по график дължимите от тях суми, това може да доведе до допълнителни разходи или до загуби за Дружеството, включително до забава или невъзможност за обслужване на задължения. Допълнително, събирането на дължимите, но незаплатени суми може да изисква допълнителни разходи за водене на съдебни и изпълнителни дела и да отнеме значително време. За контролиране на този риск Емитентът следи стриктно възникването на нови задължения и тяхното навременно обслужване.

2.1.14. Риск, свързан с възлагане на функции на трети лица

Съгласно чл. 27 от ЗДСИЦДС, Дружество със специална инвестиционна цел не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти, като то задължително възлага съответните дейности на едно или повече търговски дружества. Дружеството може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, събирането на придобитите вземания, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността на едно или повече трети лица.

Към датата на този Документ, такова трето лице, на което са възложени функции от страна на „СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ (обслужващо дружество) е „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващото дружество ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Компанията.

При сключването на съответния договор, съгласно чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, СД на "СЛС Имоти" АД СИЦ се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на дружеството и неговия ръководния състав и персонал.

В случай на напускане на ключови служители на „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД или в случай на възникване на други обстоятелства, които поставят под съмнение възможността му да изпълнява по най-добрия начин задълженията си съгласно договора със „СЛС Имоти“ АД СИЦ ще бъде поставено в съответна рискова ситуация, касаеща адекватно осъществяване на съответните дейности, които по закон, задължително се възлагат на трети лица. При възникване на подобна ситуация или при наличие на индикация за такава, „СЛС Имоти“ АД СИЦ има право да прекрати съответния договор и да сключи нов с друго дружество.

2.2. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ОТРАСЪЛА

2.2.1. Дейността на Дружеството в концентрирана в един сектор и е зависима от неговото представяне

Дейността на Дружеството е фокусирана изцяло в сектора на инвестициите в недвижими имоти и по-специално в сегмента на бизнес имотите. Това позволява специализирането в определена ниша и ефективност чрез икономии от мащаба, но ограничава гъвкавостта при неблагоприятно представяне на

сектора. В случай че секторът на недвижимите имоти се представя неблагоприятно, това може да има значителен негативен ефект върху дейността и бъдещите финансови резултати на Емитента.

2.2.2. НЕБЛАГОПРИЯТНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е зависимо най-вече от общите тенденции в сектора с недвижими имоти и инвестирането в недвижими имоти. Рискът от промяна на цените на пазара на недвижими имоти в негативна за „СЛС Имоти“ АДСИЦ посока е съществен за дружеството. Пазарните цени на недвижимите имоти могат да окажат значително влияние върху бъдещите печалби и рентабилността на Дружеството. Спад в цените на имотите може да се предизвика от цялостното икономическо забавяне, причинено от разпространението на COVID-19. През 2020 г. цените на офисните площи остават относително стабилни, с леки регионални спадове. Все още няма достатъчно ясни сигнали, дали през 2021 г. може да се очаква по-силно понижение. Рискът остава налице, доколкото изходът от пандемията все още е неясен. Силна подкрепа на сектора оказват все още ниските банкови лихви, както и облекченията от страна на държавата и Европейския съюз. Очакванията на пазара са, че дори и да има краткосрочен труден период, той ще е последван от бързо възстановяване, като повечето незасегнати икономически участници вероятно ще реализират свои инвестиционни намерения без оглед на здравната обстановка в страната.

2.2.3. НЕБЛАГОПРИЯТНО ИЗМЕНЕНИЕ НА НИВАТА НА НАЕМИТЕ

Доколкото отдаването на бизнес имоти под наем ще бъде сред основните източници на приходи за „СЛС Имоти“ АДСИЦ, евентуално неблагоприятно изменение на нивата на наемите ще се отрази негативно на финансовото състояние на Дружеството. Нивата на наемите се влияят от редица фактори, ключови от които са местоположението, прилежащата инфраструктура, видът и класът на имотите и офисните помещения, техните характеристики (наличие на паркоместа, близост до градски транспорт и институции, и т.н.), както и потенциалът им за бъдещо развитие. В последната година негативно влияние оказва и глобалната пандемия от COVID-19. Много компании са изпаднали във финансови затруднения и активно опитват да оптимизират разходите, които заплащат за наем на офис и бизнес площи. Много компании стимулират служителите си да работят от домовете си, в опит да ограничат разпространението на вируса и да защитят по този начин дейността си. Всичко това оказва негативно влияние върху търсенето на нови офис помещения, а от там и на нивата на наемите. Допълнителен натиск оказва и нарастващото предлагане, тъй като на пазара се предстои да излязат мащабни новопостроени офис помещения. Очакванията на повечето пазарни специалисти са, постепенно през втората половина на 2021 г. негативните ефекти от пандемията да отшумяват и пазарът на бизнес имоти постепенно да се възстановява.

2.2.4. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С КОНКУРЕНТНАТА СРЕДА

Дружеството осъществява дейността си в сектор с интензивна конкуренция както от местни компании, така и от компании с международно присъствие. Пазарът на бизнес имоти е силно конкурентен, като не може да се посочат лица, които имат значителен пазарен дял и могат да оказват влияние върху икономическата среда. Цената на недвижимите имоти собственост на „СЛС Имоти“ АДСИЦ зависи от общото състояние на пазара на бизнес имоти. Увеличаването на конкуренцията може да намали пазарния дял, да доведе до увеличаване на разходите за привличане и задържане на клиенти, по-голям натиск върху разходите на Дружеството за персонал, по-ниски приходи и по-ниска рентабилност.

2.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИКОНОМИКАТА КАТО ЦЯЛО

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система и по-конкретно, промяна на условията на финансовите пазари. Те не могат да се диверсифицират, тъй като на тях са изложени всички стопански субекти в страната.

2.3.1. РИСК ОТ НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНИТЕ И ДРУГИ ЗАКОНИ

От определящо значение за финансовия резултат на „СЛС Имоти“ АДСИЦ и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност

освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

2.3.2. ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО Е СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕ НА ЛИЦЕНЗ И Е СИЛНО РЕГУЛИРАНА

Дружеството е учредено по специален закон като АДСИЦ и за дейността му се изисква лиценз, който се издава от КФН. В случай, че по някакви причини, този лиценз бъде отнет, това ще доведе до невъзможност да продължи дейността си като АДСИЦ и ще загуби данъчните си предимства (ако продължи дейността си като обикновено АД). Възможно е чрез законови промени да се изиска прелицензиране на АДСИЦ при нови по-строги изисквания (включително за капитал, квалификация и опит на ключовите служители, техническа обезпеченост и т.н.), което да затрудни дейността на Дружеството. Не на последно място е възможно въвеждането на по-строга регулация по отношение на дейността на Дружеството, диверсификацията на инвестиционния портфейл, отношенията с обслужващото дружеството, начина на организация на дейността или други търговски практики в бранша, което да ограничи растежа на бизнеса на Дружеството, а оттам – и да влоши финансовите му показатели. Въпреки тези предположения, трябва да се има предвид, че местното законодателство в частта на дружествата със специална инвестиционна цел, е добре функциониращо, а новия закон, регулиращ материята, е приет през настоящата 2021г., което предполага, че благоприятният регулативен модел за този вид компании ще се запази и в бъдеще.

2.3.3. ЗАБАВЕН ИКОНОМИЧЕСКИ РАСТЕЖ

Търсенето и предлагането на бизнес имоти се влияе от различни макроикономически фактори и тенденции, включително, но не само от рецесия, търговски бариери, валутни изменения, инфлация, дефлация и други фактори, влияещи върху покупателната способност на потребителите, финансовото състояние на стопанските субекти и апетита към риск на инвеститорите. Едно забавяне на икономиката на Европейския съюз и България или всяка друга несигурност по отношение на икономическото развитие могат да направят участниците на пазара на бизнес имоти предпазливи и това да се отрази на желанието и възможностите им да са активни.

2.3.4. ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

Политическият риск е вероятността от смяна на правителството или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което, средата, в която оперират местните стопански субекти, да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби. Няма сигурност, че в страната няма да се появят фактори, които да породят обществено и политическо напрежение, да доведат до значителна и рязка промяна в политическите и икономическите условия в страната, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството.

Към датата на този Документ политическата обстановка в страната е динамична. Множеството нови партии в парламента и невъзможността за еднопартийно или даже многопартийно управление правят формирането и избирането на стабилно правителство реално предизвикателно. След парламентарни избори през април и последващите през юли, формирането на кабинет се оказа невъзможно, което вероятно ще доведе до последващи избори с неясна прогноза.

Няма гаранция, че дори да бъде съставено правителство на определен етап, то ще изкара целия си мандат, както и че то ще има нужната парламентарна подкрепа, за да успее да изпълни програмата си.

От друга страна, между почти всички политически сили има консенсус относно ключовите стратегически цели пред страната – реформа на съдебната система, повишаване на доходите и приемането на еврото, които са сред ключовите политически задачи.

Няма обаче сигурност, че в страната няма да се появят фактори, които да породят обществено и политическо напрежение, да доведат до значителна и рязка промяна в политическите и икономическите условия, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Самото присъединяване на България към ЕС, продължава да е свързано и с много предизвикателства. Те са породени не само от продължаващите реформи в България, като част от процеса на интеграция в Общността, но и динамиката на развитие на процесите на интеграция в самия ЕС. Няма гаранция, че тези процеси ще приключат успешно или, че националният интерес на България ще бъде гарантиран. Няма гаранция и, че излизането на Великобритания от ЕС няма да предизвика задълбочаване на дезинтеграционните настроения в други страни от съюза и съответно да предизвика сериозни политически и икономически сътресения за всички страни-членки, включително България.

Извън контекста на членството в ЕС и вътрешнополитическите трудности, българската политическа система е уязвима и за евентуални икономически трудности, социална нестабилност, организирана престъпност и корупция. Една потенциална нестабилност на институциите в държавата може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните резултати и финансовото му състояние.

2.3.5. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С БЪЛГАРСКАТА ПРАВНА СИСТЕМА

Въпреки че от 2007 г. насам България въведе редица значими закони и конституционни реформи и по-голямата част от българското законодателство е хармонизирано със законодателството на ЕС, правната система в страната все още е в процес на реформиране. Съдебната и административна практика остават проблематични и лицата, разчитащи на българските съдилища за ефективно разрешаване на спорове във връзка със собственост, нарушения на законите и договорите и други, установяват, че такова е трудно да се получи. Вследствие на това, може да бъде идентифициран риск от недостатъци на правната инфраструктура, които могат да имат за резултат несигурност, възникваща във връзка с осъществяването на корпоративни действия, осъществяването на надзор и други въпроси, които принципно не се поставят под съмнение в други държави.

2.3.6. ЕФЕКТИ ОТ ПАНДЕМИЯТА ОТ COVID 19 И СВЪРЗАНАТА С НЕГО ИКОНОМИЧЕСКА КРИЗА

В настоящия момент в почти всички региони на света е широко разпространена глобалната пандемия от тежък остър респираторен синдром COVID-19, причинен от корона-вируса SARS-CoV-2. Като вирусът, така и болестите, които причинява, са сравнително нови, за момента липсва ефективно лечение и ваксините срещу него тепърва ще доказват своята трайност.

Въпреки че COVID-19 все още се разпространява активно и е трудно да се оцени окончателното отражение на пандемията, на този етап е ясно, че тя ще се отрази на живота на голяма част от населението и ще има значителни ефекти. В настоящия момент пандемията вече е предизвикала извънредна ситуация в повечето държави в Европа и в България - наложени са повсеместни ограничения за пътувания както между държавите, така и на места между градовете, установена е карантина с ограничения за излизане, а голяма част от институциите и компаниите са временно затворени.

Продължаващата пандемия на COVID-19 може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството. Първо, разпространението на заболяването сред служителите на Дружеството, както и всяка карантина, засягаща служителите, може да намали възможността те да изпълняват своята работа. Второ, бизнесът и съответно офисните площи са силно засегнати както в България, така и в глобален мащаб. В допълнение към горното, дейността на Дружеството ще бъде повлияна негативно от по-широкия макроикономически ефект на продължаваща пандемия на COVID-19. Влошаването на икономическите условия в световен мащаб и в България, вероятно ще доведе до спад в доверието на бизнеса и потребителите, много по-висока безработица, спад на разполагаемия доход на домакинствата, намаление на стойността на реалните и финансовите активи и нарастване на неплащанията и междуфирмената задлъжнялост.

Не на последно място, очакваната икономическа криза може да повлияе на способността на Дружеството да получи необходимата ликвидност за посрещане на текущите си дейности, както и нужното

финансиране за разрастване на дейността си. Горепосочените фактори могат да окажат съществено и неблагоприятно влияние върху оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите на Дружеството, като то полага редица мерки, за да минимизира ефекта им, описани в т. 6. „Информация за тенденциите“ от настоящия Документ. При все това точният характер на всички рискове и несигурности, с които Дружеството ще се сблъска в резултат на глобалната криза не може да се предвиди точно и много от тези рискове са извън неговия контрол.

2.3.7. РИСК ОТ КАТАСТРОФИЧНИ И ФОРСМАЖОРНИ СЪБИТИЯ

Форсмажорни събития като природни бедствия, аварии, саботаж, избухване на войни и терористични актове, както и други, могат да доведат до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на всякакви акции, както и по-конкретно акциите на „СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ. Повечето форсмажорни и катастрофични събития са извън възможността на Дружеството да бъдат повлияни, а някои не предвиждат и възможността за застраховка.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

3.1. ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ. СЕДАЛИЩЕ И КОНТАКТИ

Юридическо наименование	„СЛС Имоти“ АДСИЦ
Търговско наименование	„СЛС Имоти“ АДСИЦ
Законодателство	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество със специална инвестиционна цел
ЕИК	175341828
ИКПС (LEI)	747800L06EZEDS8EYS35
Седалище	България, София
Адрес на управление	София, 1592, р-н „Искър“, бул. Христофор Колумб № 43
Телефон	+359 899 995797
Електронна страница	www.slsimoti.bg

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

3.2. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА СЪЩЕСТВУВАНЕ НА ЕМИТЕНТА

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което е учредено по реда и условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ отм.) на 1 август 2007 г. С решение № 1329 - ДСИЦ от 31 октомври 2007 г. на Комисията за финансов надзор, Дружеството получава лиценз да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Регистрираният капитал на дружеството е 2 млн. лева, разпределен в 2 млн. броя безналични, свободно прехвърляеми акции, с номинална стойност 1 лв., всяка от които с право на един глас в общото събрание на акционерите.

Дружеството не е ограничено със срок за съществуване.

3.3. ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

Към дата на настоящия Документ, обслужващо дружество (по смисъла на чл. 18 от отменения ЗДСИЦ, съгласно новия ЗДСИЦДС са трети лица по чл. 27, ал. 4) е „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД, одобрено с решение на Комисията за финансов надзор от 17 март 2015 г.

Наименование:	„Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД
ЕИК:	200075332
Седалище:	София, гр. Етрополе, п.к. 2180, ул. „Мико Лалов“ № 4;
Адрес на управление:	гр. София 1592, бул. „Христофор Колумб“ 43;
Телефон:	02/9651552
Електронна поща:	office@auproperties.bg

Основната дейност на „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД е извършването на следните услуги:

- строителство;
- сделки с недвижими имоти на територията на България и в чужбина;
- консултации относно недвижими имоти;
- посредничество при сделки с недвижими имоти;

- консултации относно финансиране и обезпечение на средства с недвижими имоти;
- техническа поддръжка и управление на недвижими имоти;
- организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети;

Дружеството има капацитет за изпълняване на дейностите по строителство, управление, експлоатация и поддръжка на недвижими имоти и по воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция на дружество със специална инвестиционна цел. „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД разполага с квалифициран персонал с опит в строителството, счетоводството, управлението и поддръжката на недвижими имоти, който познава както особеностите на българския пазар на недвижими имоти, така и на световните пазари.

Управител на „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД е **Мария Георгиева Аврамова**. Тя има магистърска степен, по специалността „Икономика и организация на вътрешната търговия“ от УНСС. В продължение на 10 години е била началник отдел ТРЗ в производствено търговско предприятие „Виктория“, като в последствие заема длъжността изпълнителен директор по икономически въпроси. Професионалният ѝ опит включва още работа като главен счетоводител в държавна структура към Дирекция по вероизповеданията на МС и Управител на „Евроаутосервиз“ ЕООД. Мария Аврамова е изпълнителен директор на „Пауър Лоджистикс“ ЕАД, чиято основна дейност е покупко-продажба на автомобили, автомобилни части и аксесоари, търговия с електрическа енергия, инвестиране и консултантска дейност.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ възлага на „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД следните дейности пряко свързани с осъществяване на дейността му в съответствие с ЗДСИЦДС:

- изготвяне на предложения, включително ценови, за покупка и продажба на недвижими имоти (земя, земи, гори и други имоти) и / или вещни права върху недвижими имоти от АДСИЦ в съответствие с инвестиционните му цели;
- подготовка на сделки за покупка или продажба на недвижими имоти или вещни права върху тях;
- водене на преговори с потенциални продавачи или купувачи на недвижими имоти от името на АДСИЦ;
- проучване на статута на набелязаните за покупка недвижими имоти или вещни права, липсата или наличието на тежести или правни ограничения, идентификация на собствениците им;
- събиране на необходимите документи с цел сключване на прехвърлителна сделка при покупка или продажба;
- извършване на подготвителни работи за сключване на договори за отдаване под аренда или наем на недвижими имоти, контрол върху изпълнението на тези договори, събиране на дължимите по тях възнаграждения, прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение, включително дейността по принудително събиране на вземания, произтичащи от тези договори;
- управление и поддържане на недвижими имоти, собственост на АДСИЦ, които не са отдадени за ползване;
- подготвя възлагането на първоначалната и последващата оценка на недвижимите имоти от името и за сметка на АДСИЦ и да съдейства на оценителите при извършването ѝ;
- извършва постоянно наблюдение и анализ на пазара на земя, земи и други земи;
- подготвя необходимите документи и материали във връзка с емитирането на ценни книжа или за сключването на договор за заем с банка;
- управлява рекламната и маркетинговата дейност на АДСИЦ;
- осигурява организационни, технически и материални условия за работа на Съвета на директорите;

- да управлява дейността по администриране на акциите на АДСИЦ.

Договорът е безсрочен, като може да бъде прекратен само на някое от следните основания:

- по взаимно съгласие на страните;
- при откриване на производство по несъстоятелност за една от страните;
- при вземане на решение за прекратяване на една от страните като юридическо лице, включително без ликвидация, в резултат на преобразуване;
- с отнемането на лиценз от КФН на „СЛС Имоти“ АДСИЦ за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел;
- с 3-месечно писмено предизвестие от една от страните;
- с писмено предизвестие с незабавен ефект поради виновно неизпълнение на задълженията на някоя от страните.

В последните два от гореизброените случаи, прекратяването на договора влиза в сила след получаване на разрешение от страна на КФН за замяна на обслужващото дружество.

Считано от 16.01.2015 г. Дружеството има сключен Договор с „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД, по силата който последното е ангажирано като обслужващо дружество.

По договора си със „СЛС Имоти“ АДСИЦ, „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД не получава възнаграждение, тъй като до ноември 2019 г. Дружеството не е притежавало секюритизирани недвижими имоти за управление. Считано от 29.11.2019 г. Дружеството има закупен един имот, който се отдава под наем, но поради текущо недоброто финансово състояние на „СЛС Имоти“ АДСИЦ, налице е споразумение с обслужващото дружество, по силата на което, не се дължи съответно възнаграждение за обслужване.

3.4. БАНКА ДЕПОЗИТАР

Наименование:	„Тексим Банк“ АД
ЕИК:	040534040
Дата на учредяване:	„Тексим Банк“ АД е акционерно дружество, регистрирано в Република България през 1992 г. с решение на Софийски градски съд от 14.09.1992 г., по фирмено дело № 24103/1992 г.
Номер и дата на лиценз:	„Тексим Банк“ АД притежава лиценз от Българска народна банка с лиценз Б-27 и решение на УС на БНБ № 248 от 11.04.1997 г. за извършване на банкови сделки в страната и чужбина, актуализиран със заповеди на управителя на БНБ №100-0570 от 23.12.1999 г.; № РД 22-0852 от 07.05.2007 г.; РД 22-2268 от 16.11.2009 г. на Управителя на БНБ. Банката е вписана в регистъра на Комисията за финансов надзор по рег. № 03-161 от 18.02.1998 г. Със Заповед на Управителя на БНБ № РД22 – 1351/06.07.2012 г. се изменя наименованието на Банката, а именно „Тексим Банк“ АД. Със Заповед на Подуправителя на БНБ – 121456/21.07.2017 г. се включва в дейността на Банката и издаването на електронни пари. Банката притежава универсален лиценз за извършване на всички видове банкови сделки в страната и чужбина и е вписана в регистъра на КФН под рег. № 03-161.
Седалище:	гр. София, район Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 117
Адрес на управление:	гр. София, район Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 117
Лице за контакт:	Ирена Георгиева; Йордан Йорданов
Телефон:	(+359 2) 9035505
Факс:	(+359 2) 9311207

Интернет страница: www.teximbank.bg

По силата на договор за депозитарни услуги от 15.01.2020 г., сключен между „СЛС Имоти“ АДСИЦ и „Тексим Банк“ АД, „СЛС Имоти“ АДСИЦ възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на „Тексим Банк“ АД, да изпълнява срещу възнаграждение функции на БАНКА-ДЕПОЗИТАР, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

- Да приема на съхранение паричните средства на Дружеството и притежаваните от него ценни книжа;
- Да открива и обслужва сметки на името на Дружеството за притежаваните от него парични средства и ценни книжа;
- Да поддържа регистър на ценни книжа, емитирани в Р. България и притежавани от Дружеството, които са вписани в регистъра на Централния Депозитар и регистъра на БНБ към подсметка на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР
- Да събира доходи, свързани с гореописаните ценни книжа, емитирани в Р. България и да ги отнася по сметки на Дружеството
- Да извършва плащания и операции по нареждания на Дружеството от негово име и за негова сметка при или по повод обслужване на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в БАНКАТА -ДЕПОЗИТАР за пари или ценни книжа;
- Редовно да се отчита пред Дружеството за поверените ѝ активи и извършените операции.

Договорът е безсрочен. Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦДС, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да води банкови сметки за паричните средства на Дружеството в открити на негово име сметки; да осигурява съхранение на налични ценни книжа на Дружеството, които Дружеството може да притежава съгласно закона и Устава; да извършва в рамките на нормативно определените срокове плащания и преводи, произтичащи от договора между Дружеството и БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР по нареждане или за сметка на Дружеството, както и указаните от него действия във връзка с ценните книжа. Банката се задължава да приема и да води по регистър безналични ценни книжа, придобити от Дружеството в съответствие с приложимите нормативни актове.

Дружеството заплаща на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за дейността ѝ, свързана с извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството, водене на регистър на ценни книжа, всички дължими такси и комисионни съгласно стандартната Тарифа на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за такси и комисионни.

Договорът се прекратява без предизвестие при следните условия:

- по взаимно съгласие на страните, изразено писмено;
- при прекратяване на съществуването на Дружеството, вкл. при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност спрямо БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР;
- в други случаи, посочени в императивни законови норми.

Договорът може да бъде прекратен с едностранно с писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на Дружеството и двумесечно по отношение на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР.

В случай на прекратяване на този договор БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР прехвърля активите на Дружеството, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в 5-дневен срок от посочване от страна на Дружеството на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

Към момента на изготвянето на настоящия Документ, банката-депозитар на „СЛС Имоти“ АДСИЦ не е била заменена.

3.5. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

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.

Одиторът на Дружеството е извърши проверка на годишните финансови отчети за 2018 г., 2019 г., и за 2020 г. съгласно Международните счетоводни стандарти (МСС), както и в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти.

Към момента на изготвяне на настоящия Документ, няма одитори, които да са подавали оставка или да са били отстранени.

4. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

4.1. ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА

- **юни 2021 г.** - СД води предварителни разговори с мнозинството от акционерите, като те са изразили готовност за записване на нови акции от предстоящото увеличение на капитала.
- **10.03.2021 г.** – провеждане на извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството, на което се приема решение за увеличение на капитала посредством публично предлагане на 500 000 (петстотин хиляди) нови, обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас и овластяване на Съвета на директорите да предприеме всички необходими правни и фактически действия за привеждане в изпълнение на това решение.
- **април 2020 г.** –Софийска градска прокуратура входи ра молба до Софийски градски съд, с искане за постановяване на решение, с което да се прекрати „СЛС Имоти“ АДСИЦ, на основание чл. 252, ал. 1, т. 5, вр. т. 4 от ТЗ и да се открие производство по ликвидация. Основанието е намалената стойност на собствения капитал на „СЛС Имоти“ АДСИЦ, който е бил под законово установения размер, в края на 2019 г. Към настоящ момент търговското дело е на етап първоинстанционно съдебно производство. Следващо заседание е насрочено за 13.10.2021 г., на което ще бъде изслушана изготвена по делото съдебно-счетоводна експертиза. Междувременно тече процедурата по увеличение на капитала на дружеството.
- **ноември 2019 г.** – Дружеството закупува първия си инвестиционен имот в гр. София, в район „Искър“
- **април 2015 г.** – Промяна в основните акционери на „Експат имоти“ АДСИЦ и промяна на името му на „СЛС Имоти“ АДСИЦ.
- **31.10.2007 г.** – „Експат Имоти“ АДСИЦ получава лиценз от КФН.
- **01.08.2007 г.** – учредява се „Експат Имоти“ АДСИЦ.

Като негативен момент, инвеститорите следва да имат предвид, че към датата на настоящия документ, „СЛС Имоти“ АДСИЦ е със силно нарушена капиталова структура (декапитализация), изразяваща се в това, че чистата стойност на имуществото на Дружеството (собствения капитал) е неколккратно под размера на вписания в ТР основен капитал.

Собственият капитал на Дружеството намалява постепенно още от 2015 г. (2094 хил. лв. към 01.01.2015 г.), за да се стигне до настоящото състояние (156 хил. лв. към 30.06.2021 г.). Основният фактор (причина) за намаляването на капитала са текущите загуби, вследствие на начислявани провизии върху вземане и последващо пълно отписване на това вземане през 2018 г.

Преди промяна на основните акционери на „СЛС Имоти“ АДСИЦ през 2015 г., Дружеството има заведено по баланс значително по размер вземане (1 869 хил. лв.) по предоставен аванс за закупуване на недвижим имот. Във връзка с неосъществяването на прехвърлителна сделка и невъзстановяването на платения аванс, през 2015 г. от Съвета на директорите са предприети съответно необходимите фактически и правни действия за събиране на горепосоченото вземане, като това е било възложено на дружество за събиране на вземания. В края на всяка финансова година Дружеството е извършвало инвентаризация на активите си и е бил правен обстоен анализ. На база докладите от специализираната фирма за събиране на вземания и становището на одитора е била правена и съответна обезценка на вземането и са били начислявани провизии, които са отчитани като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Първоначално вземането е било за 1 869 хил. лв., а начислените провизии за периода 2015 г. – 2017 г. са за 1 032 хил. лв. общо. Остатъчният размер – 837 хил. лв. на това вземане е напълно отписан през 2018 г., като в годишния отчет за 2018 г. вземанията са с нулева стойност. Общо, в резултат на начислените провизии и отписването на вземането загубата от дейността на Дружеството от 01.01.2015 г. до 31.12. 2018 г. е 1 869 хил. лв.

Общата загуба, от 01.01.2015 г. до датата на настоящия Документ, респ. декапитализацията за периода възлиза на 1 938 хил. лв.

Извън вземането, останалите активи, респ. разполагаемият ресурс на Дружеството не са достатъчни за осъществяването на основната му дейност в необходимия мащаб, което да компенсира натрупаните негативи.

4.2. Основни дейности

4.2.1. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ НА ЕМИТЕНТА

Основната дейност на „СЛС Имоти“ АД СИЦ е свързана с инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупката на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти, развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на подобрения, продажба, отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

4.2.2. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно чл. 5 от Устава инвестиционните цели на Дружеството са осигуряване на растяща стойност на акциите и текущи доходи чрез разпределение на дивиденди, както и:

- увеличаване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти посредством тяхната последваща продажба;
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар.

Инвестиционната дейност на Дружеството се ограничава от изискванията на закона, разпоредбите на Устава, решенията на общото събрание на акционерите и условията, заложили Проспектите за публично предлагане на ценни книжа. Органите на Дружеството нямат други ограничения в търсенето на оптимално съотношение между активите, в които се инвестира и риска на инвестицията при възможно най-добри нива на възвращаемост за инвеститорите.

Дружеството няма стопанска стратегия и стратегически финансови и нефинансови цели, различни от посочените в чл. 5 от Устава.

В документите на Дружеството няма заложен максимален размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал.

Към датата на Документа, „СЛС Имоти“ АД СИЦ финансира дейността си изцяло със собствени средства (акционерен капитал). Този начин на финансиране ще остане основен, докато Дружеството покрие поне капиталовият си недостиг (собствен капитал, който в резултат на отчетен отрицателен финансов резултат, в продължение на последователни години, е под законоустановен съответен минимум).

Съгласно Устава на Дружеството, то може да инвестира във всякакъв вид недвижими имоти (земя и сгради), както и в изграждането и въвеждането в експлоатация на нови сгради на територията на Република България, включително, но не само:

- имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, индустриални, бизнес и офисни сгради, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);
- имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);
- имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване (в процес на изграждане или завършени);
- имоти със спортно и/или развлекателно предназначение.

- селскостопанска земя;
- земя от горския фонд с перспектива за застрояване.

Дружеството може да придобива право на собственост и/или други (ограничени) вещни права върху нови имоти и върху части от имоти.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти или ограничени вещни права върху тях, които са предмет на правен спор или не се намират на територията на Република България.

Съгласно чл. 24 от ЗДСИЦДС, „СЛС Имоти“ АДСИЦ може да придобива недвижими имоти на територията на друга държава членка само ако това е предвидено в устава на Дружеството и в Проспекта за публично предлагане на ценни книжа.

Дружеството няма изготвена политика за инвестиране на свободните средства. Съгласно чл. 8 от Устава, то може да инвестира свободните си средства единствено в:

- банкови депозити;
 - ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава;
 - ипотечни облигации – до 10% от активите си
- Дружеството може да инвестира и до 10% от капитала си в обслужващо дружество.

Извън основната си дейност, съгласно чл. 25 от ЗДСИЦДС „СЛС Имоти“ АДСИЦ може:

- да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка;
- да инвестира до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка;
- да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти;
- да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1. от ЗДСИЦДС;
- да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4. от ЗДСИЦДС.

Общият размер на горепосочените инвестиции не може да надвишава 30 на сто от активите на „СЛС Имоти“ АДСИЦ.

Свободните парични средства, набрани от издадени ценни книжа, могат да бъдат инвестирани, съгласно чл. 25, ал. 1 от ЗДСИЦДС, в срока по чл. 5, ал. 8 от ЗДСИЦДС, като в този случай ал. 6 на член 25 от ЗДСИЦДС не се прилага.

Съгласно чл. 26. от ЗДСИЦДС:

„СЛС Имоти“ АДСИЦ не може да обезпечава чужди задължения с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС и не може да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки. За обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество, по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, се изисква предварително одобрение от общото събрание на акционерите на Дружеството. Сделките, сключени в нарушение на изречение второ, са нищожни.

Дружеството може:

- да емитира дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар;
- да взема банкови кредити за придобиване на недвижими имоти, в които инвестира, както и за въвеждане в експлоатация на придобити имоти;
- да взема банкови кредити в размер до 20 на сто от активите си, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 ЗДСИЦДС и по емисии дългови ценни книжа по [т. 1](#) на същата алинея, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

СЛС Имоти“ АДСИЦ не може да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на чл. 25, ал. 4 и 5 от ЗДСИЦДС, както и не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 25, ал. 1 – 3 от ЗДСИЦДС, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

4.2.3. ПОЛИТИКА ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ АКТИВИ

„СЛС Имоти“ АДСИЦ може да придобива периодично нови активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство.

При придобиването на недвижими имоти до сега, а и относно бъдещи придобивания Дружеството се ръководи от следните критерии:

Приемлива първоначална инвестиция. Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на съответните имоти) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка (имайки предвид набрания към съответния момент собствен капитал и конкретните възможности за получаване на външно финансиране). Възможно е конкретен имот да бъде закупен, използвайки само собствен капитал. Също така е възможно имот да се закупи използвайки само дълг. Основните критерии при избора на имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели.

Очаквана годишна доходност от инвестицията. Тя ще се изчислява, като се отчита вътрешната норма на възвращаемост и като се има предвид размерът и моментът на всички очаквани парични потоци по дадена инвестиция. Дружеството прави инвестиции само ако очакваната им годишна възвращаемост е поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната.

Срок на реализация. Този срок обхваща времето от първия разход или плащане за придобиването на даден имот до продажбата на имота, съответно до сключване на договори за наем/продажба.

Ниво на риск. Дружеството отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестициите. Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък очакван риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат инвестиции, при които има по-малък риск от промяна (намаление) на продажните цени или наемните плащания.

Диверсификация на активите. При избора на инвестиции в дългосрочен план Дружеството ще се стреми да избягва концентрацията в един географски район или един сектор. Независимо от това, с оглед изменение в пазарните условия и възможностите за инвестиране е възможно инвестициите в даден момент (особено в началото на инвестиционната дейност) да бъдат концентрирани в имоти в един регион или в един пазарен сегмент.

4.2.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

През разглеждания исторически период, инвестиционният портфейл на „СЛС Имоти“ АДСИЦ включва един поземлен имот. Той се намира в гр. София, район Искър, местността „Крайното“. Площта му е 136 кв. м. и към 31.12.2020 г. има балансова стойност от 151 хил. лв. Притежаваният от дружеството имот е отдаден под наем съгласно сключен дългосрочен договор за наем и разполагане на рекламно съоръжение.

Не са налице строежи, ремонти и/или подобрения върху притежавания от Дружеството недвижим имот.

Район „Искър“, се намира в югоизточната част на гр. София, разположен на площ от 25.6 кв. км. Има 69 769 жители с постоянен адрес (по официални данни на ГРАО към 15.03.2013 г.) и постоянно население от 63 248 души според преброяването на НСИ от 1 февруари 2011 г. Районът включва: застроения с блокове

жилищен комплекс „Дружба“ с подрайоните „Дружба 1“, „Дружба 2“ и „Цариградски комплекс“, застроените с едносемейни къщи квартали „Димитър Миленков“ и „Абдовица“, с. Бусманци, НПЗ „Искър“.

НПЗ „Искър“ - зоната, в която попада имотът на Дружеството, е в границите на район „Искър“, тя е с площ 554.45 ха. Всички елементи на инженерната инфраструктура са изградени и в експлоатация. Функционалната характеристика на зоната е главно с производствено-складови и бизнес функции.

Съгласно предвижданията на общия градоустройствен план на София, имотът попада в устройствена зона ПМС, т.е. зона за застрояване с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради, работилници и др. Допускат се само производства без хигиеннозащитна зона. Не се допускат производства с вредни отделения и влияния върху околната среда. Допуска се изграждане на жилищни сгради, както и общежития за персонала в предприятията, магазини и заведения за обществено хранене, здравни заведения, професионално-технически училища и професионални бази. Минимум 20 % от УПИ е с висока дървесна растителност:

- Плътността на застрояване е максимум 50% от площта на парцела.
- Кинт. 1.5 (коефициент за интензивност. Равнява се на отношението на разгънатата строителна площ към площта на парцела.)
- Минимално озеленяване е минимум 35%

В непосредствена близост до имота има ток и вода.

4.2.5. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА ОТНОСНО ПРЕОЦЕНКАТА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и/или сгради, които се държат за получаване на приходи от наеми или за увеличение стойността на капитала, или и за двете.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Последващите разходи, свързани с инвестиционен имот, който вече е признат се включват в неговата балансова стойност, когато е вероятно, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, свързани с актива и когато цената на придобиване на актива може да бъде надеждно оценена.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към отчетната дата. Справедливата стойност се определя от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в печалбата или загубата за отчетния период, в който възникват.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

4.2.6. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Последната оценка на недвижимите имоти на Дружеството е от 31 декември 2020 г. Тя включва единственият поземлен, който е включен в активите, а именно имотът в гр. София, район Искър, местност „Крайното“.

Оценката на независимия оценител към 31 декември 2020 г. е базирана на комбиниран подход с 50% тежест на метода на пазарните аналози (сравнителен метод) и 50% тежест на приходовен подход (метод на капитализиране на дохода).

При използване на метода на пазарните аналози, стойността на оценяваните имоти се определя чрез сравняване на основните им характеристики със същите или подобни характеристики на други сходни имоти, за чиито офертни или продажни цени има информация.

Резултатът от оценката на оценяваните имоти по метода на капитализиране на бъдещи приходи (метод на пряката капитализация), представлява пазарната стойност, която се получава на базата на оценката на очакваната бъдеща доходност от обекта. Като индикатор на дохода на недвижимия имот е приет хипотетичният доход от отдаването на площта като външни паркоместа под наем. Използваните средни нива на доход при оценката са 5,88 евро на кв.м. и лихвен процент (норма на капитализация) на имота 7,50%.

Промените в справедливите стойности на инвестиционните имоти се признават в отчета за печалбите и загубите и другия всеобхватен доход като печалби и загуби за годината.

Резюме на оценката

Обект на оценката:	Поземлен имот с идентификационен № 68134.1503.387 с адрес гр. София, район Искър, м. НПЗ "Искър - север"
Приложени стандарти за оценяване:	Изготвената оценка съответства на Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България. Оценителят също така се съобразява и с общите стандарти и методология на RICS The Royal Institution of Chartered Surveyors), както и на TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).
Дата на оценката:	31.12.2020 г.
Валидност на оценката:	Шест месеца от дата на оценката
Цел на оценката:	Определяне на пазарната стойност на поземлен имот с идентификационен № 68134.1503.387
Предназначение на оценката:	Анализ за нуждите на ръководството
Използвани подход/и метод/и за оценяване	<p>Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните методи или комбинация от тях:</p> <p>1. Сравнителен метод / метод на пазарните аналози</p> <p>Същността на метода на пазарните аналози се основава на използване на информация за реално осъществени сделки с качества на пазарни свидетелства през последните три до шест месеца на съответния местен пазар на недвижими имоти или на други сравними пазари. Цената на аналогични имоти се определя и от местоположението, вида строителство, годината на построяване, хоризонтална и вертикална планировка за района, общото състояние на недвижимия имот, отстоянието от спирка на градския транспорт и др. Отликите на сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект се коригират според по-добрите или пък по-слабите им характеристики (+ или -) с експертни коефициенти (проценти), отразяващ и степента на качествените и количествените им отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция, с цел определяне коригирана цена на квадратен метър за съответните обекти по отношение на сравнявания. Основната формула на метода е:</p> <p><i>Продажна цена на сравняемия имот +/- Стойността на различията = Стойност на оценявания имот</i></p> <p><i>Кф-коефициент за функционалност</i></p> <p><i>Кс-коефициент за специфики</i></p> <p><i>Км-коефициент за местоположение и инфраструктура</i></p> <p>С използването на пазарни свидетелства по оферти от последните 3 месеца от датата на оценката, подходящо</p>

коригирани, в настоящата оценка оценителят е заложил една умерена прогноза за развитие.

2. Приходен метод / метод на капитализиране на дохода

Резултатът от оценка на оценяваните имоти по метода на капитализиране на бъдещи приходи (метод на пряката капитализация), представлява пазарната стойност, която се получава на базата на оценката на очакваната бъдеща доходност от обекта. Като индикатор на дохода на недвижимия имот е приет хипотетичният доход от отдаването на площта като външни паркоместа под наем. Изчисленията са извършени в следната последователност:

- Определяне на брутния приход, получен при отдаване под наем на дадения имот;
- Изчисляване на приспаданията от брутния приход, които са риск от отпадане от наем, оперативни разходи (за управление и поддръжка) и постоянни разходи;
- Изчисляване на чистия приход от наем на имота;
- Определяне на нормата на капитализация;
- Определяне на множителя на капитализация на очаквания доход на базата на остатъчния живот на имотите и нормата на капитализация;
- Определяне на разходите за ремонтни работи (ако се налагат);
- Преобразуване на чистия доход в стойност на недвижимия имот;
- Определяне на крайната стойност на имота по подхода на приходите.

Обобщени резултати:

Исползван метод	Стойност в лева	Стойност в евро	Тежест
Метод на пазарните аналози	142 090	72 650	50%
Метод на пряката капитализация	160 180	81 900	50%
Пазарна стойност	151 150	77 280	

Пазарна стойност на имота: 151 150 лева (сто петдесет и една хиляди, сто и петдесет лева)

Изготвил оценката: независим оценител Динко Радков Тодоров с рег. номер 100101747 от 11.10.2010 г.

Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти, съгласно изготвената оценка на независимия оценител Динко Тодоров към 31 декември 2020 г.

„СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
Част I от ПРОСПЕКТ ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЕМИСИЯ АКЦИИ

Елементи на сравнение	Оценяван имот	Аналог А	Аналог В	Аналог С
Дата	дек.20	дек.20	дек.20	дек.20
Площ на парцела, в кв. м.	136	675	3 186	364
Офертна цена в евро		€ 360 000	€ 2 400 000	€ 250 000
Офертна цена евро/кв.м.		€ 533	€ 753	€ 687
Вид аналог		оферта	оферта	оферта
Корекция %		-5,0%	-5,0%	-5,0%
Корекция стойност		-€ 26,67	-€ 37,66	-€ 34,34
Коригирана цена		€ 506,67	€ 715,63	€ 652,47
Местоположение	град София, р-н Искър, НПЗ Искър	град София, р-н Искър, Дружба 1	град София, р-н Искър, НПЗ Искър	град София, СПЗ Слатина
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена		€ 533,33	€ 753,30	€ 686,81
Пазарни условия		стабилен пазар	стабилен пазар	стабилен пазар
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена		€ 533,33	€ 753,30	€ 686,81
Физически Характеристики				
Размер	136	675	3 186	364
Корекция %		-5,0%	-5,0%	-3,0%
Корекция стойност		-€ 26,67	-€ 37,66	-€ 20,60
Регулация	не	не	да	да
Корекция %		0,0%	-8,0%	-8,0%
Корекция стойност		€ 0,00	-€ 60,26	-€ 54,95
Лице на улица	да	да	да	да
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Подобрения	не	не	не	не
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Налична инфраструктура				
Ток/вода/канал/газ/отопление	не/не/не/не/не	не/не/не/не/не	да/да/не/не/не	да/да/не/не/не
Корекция %		0,0%	-5,0%	-5,0%
Корекция стойност		€ 0,00	-€ 37,66	-€ 34,34
Идеални части	не	не	не	не
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена		€ 480,0	€ 580,0	€ 542,6

Източник: „СЛС Имоти“ АДСИЦ, Оценка на независим лицензиран оценител Динко Радков Тодоров

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е възложило оценката на инвестиционния си имот на независимият оценител Динко Радков Тодоров. Той притежава сертификат за оценителска правоспособност №100101747 от 11 октомври 2010 г., издаден от Камарата на независимите оценители в България.

Динко Тодоров е завършил „Финанси“ в в УНСС и има близо 25 години професионален стаж в оценяването на недвижими имоти. Същият многократно е изготвял е оценителски доклади за банкови и застрахователни институции, сред които НАСЪРЧИТЕЛНА БАНКА АД (понастоящем ББР), ИНВЕСТБАНК АД, РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ) ЕАД, БАНКА ДСК, БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ, АЛИАНЦ БАНК БЪЛГАРИЯ, ПОЩЕНСКА БАНКА, ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА, ТЪРГОВСКА БАНКА Д, УНИКРЕДИТ БУЛБАНК, ЗД ЕВРОИНС АД, корпоративни клиенти, юридически и физически лица. Партньор е /сключен договор за партньорска дейност/ на най-голямата оценителска фирма в България - АДВАНС АДРЕС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ ЕООД.

4.2.7. ИНДИКАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ЗНАЧИТЕЛНИ НОВИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ УСЛУГИ

Към настоящия момент Емитентът не планира въвеждането на нови продукти и услуги.

4.3. ГЛАВНИ ПАЗАРИ

Главният пазар, на който оперира Дружеството, е пазарът на бизнес имоти в България. В частност, дружеството е насочило инвестиционната си стратегия към инвестиционни имоти, изградени с търговско, и офис предназначение, основно в гр. София.

Към датата на този Документ, Дружеството отчита приходи само от индустриални инвестиционни имоти, и в частност от единствения си имот, разположен в гр. София, район Искър, местност „Крайното“. Имотът е отдаден дългосрочно под наем и на него е разположено рекламно съоръжение.

Съгласно сключените договори, Дружеството реализира приходи от наем за 2020 г. в размер на 6 хил. лв. За шестмесечието на 2021 г. приходите са в размер на 9 хил. лв. За 2018 и 2019 г., Дружеството не отчита приходи от основна дейност.

Ако планираната Емисия ценни книжа бъде успешно пласирана, Дружеството планира да се позиционира и на сегмента на офисните площи в гр. София, като по този начин диверсифицира бъдещите си приходи от инвестиционни имоти.

4.3.1. ИНДУСТРИАЛНИ ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ:

През 2020 г. пазарът на инвестиционни имоти в България отбеляза ръст, въпреки цялостната икономическа несигурност, свързана с глобалната пандемия от COVID-19. Това показват данните на JLL – международна компания за услуги в областта на недвижимите имоти. По техни данни общата стойност на инвестиционните трансакции е приблизително 216 млн. евро при 170 млн. евро през 2019 г. По-изразена инвестиционната активност се е наблюдавала през първата половина на годината. После здравната и икономическата криза са направили инвеститорите по-предпазливи. Някои са отменили планираните си инвестиции в засегнати сегменти като търговски и офис площи. Освен това, влияние върху възможността за сделки са оказали и ограниченията в международните пътувания.

Очакванията за 2021 г. са инвестиционната активност да се повиши спрямо 2020 г., най-вече заради очакваното повишение на броя необслужваните кредити, а от там и на излизането на пазара на много имоти с отстъпка. Допълнителен стимул оказват и все още ниските лихвени проценти и изобилието на ликвидност на финансовите пазари, и не на последно място, подобряващите се изгледи за възстановяване на икономиката.

Прогнозите на анализаторите от Colliers са, че пазарът на инвестиционни имоти през 2021 г. ще бъде доминиран от местни инвеститори, в продължение на тенденцията, която се очертава още през втората половина на 2020 г.

Данните от първите две тримесечия на 2021 г. на Агенцията по вписванията, потвърждават очакванията на анализаторите и показват цялостно оживление на имотният пазар в България. Търсенето в редица имотни сегменти е засилено, както от страна на компаниите, така и от физическите лица.

Според официалната статистика има значителни ръстове в продадените имоти. Само за второто тримесечие на 2021 г. данните показват повишение в сделките от над 50% спрямо същия период на 2020 г. и с между 20% и 30% спрямо 2019 г. в четирите най-големи градове в България – София, Пловдив, Варна и Бургас.

За първи път след 2011 г., през второто тримесечие на настоящата година, в цялата страна, имотните сделки преминават прага от 60 хил. лв. В гр. София между месеците април и юни са вписани близо 10 хил. трансакции, като броят им е най-големият след второто тримесечие на 2008 г. В гр. Пловдив и гр. Бургас сделките достигнат най-високото си ниво от началото на воденето на статистика през 2005 г.

4.3.2. ОФИС ИМОТИ:

Пазарът на офис площи в последните години следва тенденция на постоянно увеличение, която през 2020 г. се е забавила до около 5% на годишна база. През 2020 г. за първи път има сигнали за забавяне, както в предлагането на новопостроени офиси, така и в нивата им на заетост, в следствие на пандемията от COVID-19. Глобалната пандемия накарва повечето компании да изпратят служителите си да работят от домовете

им. Проучванията на пазара сочат че едва около 30% от служителите на големите фирми са работили от офисите. Много от компаниите правят преоценка на това как да използват офисите си. Отговорът на тази несигурност от страна на инвеститорите, също е ясен - при очаквани 180 хил. кв.м нови офис площи на пазара през 2020 г., реално са били пуснати само 100 хил. кв.м. През миналата година са подписани наемни договори за 107 хил. кв.м, което е с 33% под средното ниво от 160 хил. кв.м за последните пет години. През 2020 г. средният дял на свободните площи в София е бил 13%, което е най-високото ниво за последните пет години. Най-големият дял на свободните площи е в периферията на София. Офис сградите, които се намират по-близо до центъра на града се радват на по-голяма стабилност и интерес от страна на потенциалните наематели.

По данни на анализаторите, предлаганите офис площи в София възлизат на над 2 млн. кв. м. към края на второто тримесечие на 2021 г.:

- 2.190 млн. кв.м. според C&W Forton предлагането на офис площи клас А и клас В
- 2.503 млн. кв.м. офиси от класовете А, В и С по данни на Colliers
- 2.340 млн. кв.м. според статистиката на MBL
- 1.193 млн. кв.м според Avalant

От гледна точка на предлагане 2021 г. бележи значителен ръст. Само за второто тримесечие на 2021 г. на пазара са били пуснати още 100 хил. кв.м. Проектите, получили разрешително за ползване, са три пъти повече в сравнение с първото тримесечие на годината, показват данните на MBL. От Avalant определят обема новопостроени офис площи като "исторически висок". А от Colliers, чийто анализ е за полугодие, обявяват 4% ръст през него в сравнение с предишното. Avalant оценява новонаетите офис площи през второто тримесечие на 44.7 хил. кв.м. - почти двойно в сравнение с предходното тримесечие, когато сделките са били за 20.8 хил. кв.м. С общ обем новонаети площи 65.5 хил. кв.м първото полугодие на 2021 г. по техни данни доста се доближава до периода 2017 - 2019 г.

Съществени изменения в средните офертни нива на офис площи не се наблюдават и те продължават да са в диапазона 12-14 евро на кв.м за клас А и 8-10 евро на кв.м. за клас В. П

Таблица 1 : Динамика на средните наемни цени на офиси от Клас А и Клас В в гр. София (евро/кв. м.)

евро/кв. м.	2016	2017	2018	2019	2020
Зона „Център“					
Клас А	13.5	15	15	15	14
Клас В	9	10	10	10	10
Зона „Широк център“					
Клас А	12	13	14	14	12.5
Клас В	9	10	10	10	9
Зона „Периферия“					
Клас А	12	13	13	13	12
Клас В	8	9	9	9	8.5

Източник: Avalant / в-к. Капитал

Въпреки забавянето от 2020 г. и продължаващата несигурност, породена от глобалната пандемия от COVID-19, много компании (най-вече от софтуерния сектор) увеличават или възнамеряват да увеличат персонала си, като това би породило и нужда от разширяване на офисите. Много от анкетираните в рамките на проучване на MBL заявяват, че вече ясно наблюдават умора от дистанционната работа. Това дава увереност на специалистите да прогнозират поетапно възстановяване.

През второто тримесечие на 2021 г. позитивни сигнали идват и от редица големи компании, които съобщават че все по-голяма част от служителите им се връщат на работа от офиса. Това предполага в близките две тримесечия част от търсенето да се възстанови и да доведе до раздвижване и на пазара на офис площи, макар и не с темповете, които останалите имотни сегменти вече отчитат.

Към края на 2020 г. в процес на активно строителство са 319.4 хил. кв.м нови офисни площи по оценка на C&W Forton, или 370 хил. кв.м според MBL.

През първото полугодие на 2021 г. се наблюдава намаление в общата квадратура на проектите в процес на активно изграждане, като според различните консултанти тя е в диапазона 212.2 - 311.3 хил. кв.м. От MBL очакват нови 95 хил. кв.м да бъдат завършени до края на годината. От Avalant отбелязват, че през второто тримесечие е започнало строителството само на две офис сгради в София с общо 19 хил. кв.м, но те са за собствени нужни, т.е. няма да увеличат пазара, но ще го лишат от два големи наемателя.

Таблица 2: Карта на новите офис площи на пазара в гр. София

В кв. м.	Офис площи в строеж	Активно предлагани площи
Централен район	11 177	30 200
Широк център	31 524	49 500
Бул. „Цариградско шосе“	161 987	164 500
„Хладилника“	89 914	50 000
„Бизнес парк София“	44 830	67 800
Бул. „България“	16 000	43 000
ОБЩО	355 432	405 000

Източник: Avalant / в-к. Капитал

4.4. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ

„СЛС Имоти“ АД СИЦ не е зависимо от патенти, лицензии, индустриални, търговски или финансови договори, с изключение на:

- лицензът за дружество със специална инвестиционна цел издаден с Решение № 1329 - ДСИЦ от 31.10.2007 г. на Комисията за финансов надзор;
- договорът с обслужващото дружество „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД, сключен по реда на по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
- търговски договор за отдаване под наем на единственият инвестиционен имот на Дружеството, който към момента представлява и основната част от приходите му от дейността.

4.5. ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА КОНКУРЕНТОСТТА НА „СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ НА ПАЗАРА НА БИЗНЕС ИМОТИ

Към датата на настоящия Документ „СЛС Имоти“ АД СИЦ разполага с един инвестиционен имот, който е отдаден дългосрочно под наем и на него е разположено рекламнo съоръжение. В случай, че планираната емисия ценни книжа бъде изпълнена успешно, средствата, набрани чрез нея ще се използват приоритетно за закупуване на нови за дружеството инвестиционни имоти, изградени с търговско и офис предназначение.

ПОТЕНЦИАЛНИ КОНКУРЕНТИ В БЪДЕЩЕ

По отношение на индустриалните инвестиционни имоти в район „Искър“, „СЛС Имоти“ АД СИЦ се конкурира с редица големи собственици на индустриални имоти. Районът е в близост до летището и големи транспортни връзки – околновръстното шосе на София и изходите за магистралите „Тракия“ и „Хемус“. Това обуславя търсенето на индустриални имоти в района, главно с цел развитие на логистични и складови бази. Те обаче изискват големи площи и удобни достъпи до инфраструктура. В този сегмент „СЛС Имоти“ не може да се конкурира, тъй като имотът, който притежава е на малка площ – 136 кв.м. и има потенциал да се развие като терен за спомагателни дейности или административни площи. Основното конкурентно предимство на имота на Дружеството е изключително добрата му локация, с оглед предназначението на самия имот, липса на данни за замърсявания в почвата, водата и въздуха,

превишаващи допустимите норми. Възможно е ефективното ползване на имота като платен паркинг, с оглед на съществуващите в съседство офис, производствени и складови сгради, както и с оглед на констатирания проблем, свързан с недостига на паркоместа в района.

По отношение на офисните площи, основни конкуренти на „СЛС Имоти“ АД СИЦ се явяват всички настоящи и бъдещи собственици на офисни площи в гр. София. Конкурентната среда включва и тези офисни площи, които са в процес на изграждане и предстои да излязат на пазара през 2021 и 2022 г., тъй като практиката показва, че преговорите с бъдещите потенциални наематели започват месеци преди окончателното завършване на строителните дейности.

4.6. ИНВЕСТИЦИИ

4.6.1. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ

Считано от 2018 г. единствената инвестиция на Дружеството в дълготрайни активи е направена през 2019 г., когато е придобит инвестиционен имот.

След датата на последния публикуван финансов отчет, този към 30.06.2021 г. и към датата на Документа, „СЛС Имоти“ АД СИЦ няма нови инвестиции.

Инвестиционният имот на Дружеството, към датата на настоящия Документ, е поземлен имот с площ от 136 кв. м. в гр. София, район „Искър“, м-ст „Крайното“. Към 31.12.2020 г., както и към 30.06.2021 г. имотът има балансова стойност от 151 хил. лв. и същият е отдаден под наем, по силата на сключен дългосрочен договор за наем и разполагане на рекламно съоръжение.

Таблица 3: Инвестиции в дълготрайни материални и нематериални активи за периода 2018 – 30.06.2021 г.

ИНВЕСТИЦИИ	2018 г.	2019 г.	2020 г.	30.06.2021 г.
Инвестиционни имоти	0	151	151	151
ОБЩО	0	151	151	151

Източник: „СЛС Имоти“ АД СИЦ

4.6.2. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ ИЛИ ЗА КОИТО СА ПОЕТИ ТЪВЪРДИ АНГАЖИМЕНТИ

Няма инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение. Управителният орган на Емитента не е поемал твърди ангажменти за бъдещи инвестиции. Целта на настоящото увеличение на капитала на „СЛС Имоти“ АД СИЦ е набиране на средства за закупуването на инвестиционни имоти, изградени с търговско, офис или индустриално предназначение или за закупуване на инвестиционни поземлени имоти с предназначение за промишлено, административно или жилищно застрояване или от смесен тип, като след реализиране на строителството се предвижда продажбата на вече изградените жилища и други обекти с промишлено или административно предназначение и реализиране на печалба от строително-инвестиционния процес. Дружеството няма участие в съвместни предприятия.

4.6.3. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ЕКОЛОГИЧНИ ПРОБЛЕМИ, КОИТО МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ ОТ ЕМИТЕНТА

Към датата на Документа не съществуват екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Емитента.

5. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

5.1. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА

„СЛС Имоти“ АД СИЦ не е част от икономическа група.

Списъкът на основните акционери на Дружеството към датата на този Документ и към 31.12.2020 г., които притежават пряко над 5% е представен, както следва:

Таблица 4: Акционери, притежаващи на 5 % от капитала на Дружеството

ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ	Към датата на документа		Към 31.12.2020 г.	
	Право на глас	% от капитала	Право на глас	% от капитала
ПРЯКО УЧАСТИЕ:				
„Специализирани логистични системи“ АД	348 848	17.44%	346 458	17.32%
УПФ „БЪДЕЩЕ“	139 700	6.99%	139 700	6.99%
ДФ ЕФ „Рapid“	183 360	9.17%	63 360	9.17%
ДФ ЕФ „Принсипал“	202 420	10.12%	202 420	10.12%
ДФ „Прогрес“	137 500	6.88%	137 500	6.88%
ДФ „Активa Балансиран Фонд“	197 490	9.87%	197 289	9.86%
НЕПРЯКО УЧАСТИЕ:				
ДФБ Бъдеще, ППФ Бъдеще, УПФ Бъдеще	187 000	9.36%	187 000	9.35%
„УД Активa Асет Мениджмънт“, АД чрез Управляваните от него ДФ „Активa Високодоходен Фонд“ и ДФ „Активa Балансиран Фонд“, НДФ „Активa“	399 779	19.99%	397 779	19.89%
УД „Компас Инвест“ АД чрез управляваните от него ДФ „Компас Стратегия“, ДФ „Компас Евростабилност“ и ДФ „Компас Прогрес“	188 920	9.46%	188 920	9.45%
УД ЕФ „Асет Мениджмънт“ АД чрез управляваните от него ДФ „ЕФ Принсипал“ и ДФ „ЕФ Rapid“	385 780	19.29%	265 780	13.29%
"Евроинс Румъния - Асигураре Реасигураре"			143 562	7,18%

Към 30 юни 2021 г. останалата част от акционерния капитал се притежава от 21 юридически лица, всяко от които притежава по-малко от 5% от капитала.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС, Дружеството няма право да придобива собствени акции.

Самото „СЛС Имоти“ АДСИЦ не формира самостоятелна икономическа група.

Собственият капитал намалява, като абсолютна величина, под изискуемия законов размер, във връзка с което има взето решение от СД на „СЛС Имоти“ АДСИЦ от 19.01.2021 г. за свикване на извънредно общо събрание на акционерите. На проведеното извънредно общо събрание на 10.03.2021 г. е взето решение за увеличаване на капитала на 2 500 хил. лв., чрез издаване на нова емисия акции. Средствата, набрани чрез новата емисия акции, ще се използват приоритетно за закупуване на нови за дружеството инвестиционни имоти, изградени с търговско, офис или индустриално предназначение или за закупуване на инвестиционни поземлени имоти с предназначение за промишлено, административно или жилищно застрояване или от смесен тип, като след реализиране на строителството се предвижда продажбата на вече изградените жилища и други обекти с промишлено или административно предназначение и реализиране на печалба от строително-инвестиционния процес.

5.2. ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА

Към датата на Документа, „СЛС Имоти“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

6. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

6.1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Информацията, представена в таблиците по-долу, е от одитираните годишни финансови отчети на дружеството към 31.12.2018 г., 31.12.2019 г. и 31.12.2020 г., както и от неаудитираните междинни финансови отчети към 30.06.2020 г. и 30.06.2021 г.

Таблица 5: Приходи и разходи за периода 2018 г. – 30.06.2021 г. (в хил. лв.)

ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	2018 г.	2019 г.	2020 г.	30.06.2020 г.	30.06.2021 г.
Приходи от наем на инвестиционни имоти			6	3	9
Финансови приходи		4	1		
ОБЩО ПРИХОДИ	0	4	7	3	9
Разходи за външни услуги	-8	-8	-12	-6	-9
Разходи за персонала	-3	-4	-3	-2	-2
Други разходи	-837		-2	-1	-2
Финансови разходи		-5	-1		
ОБЩО РАЗХОДИ	-848	-17	-18	-9	-13
Печалба/загуба за периода	-848	-13	-11	-6	-4
Друг всеобхватен доход					
Общо всеобхватен доход за периода	-848	-13	-11	-6	-4

Източник: „СЛС Имоти“ АДСИЦ

ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

През 2020 г. „СЛС Имоти“ АДСИЦ е сключило дългосрочен договор за частично отдаване под наем на единствения към датата на този документ инвестиционен имот, в местността „Крайното“, район Искър, гр. София. На територията на имота е разположено рекламno съоръжение. През 2021 г. е сключен втори договор за отдаване под наем на останалата част от имота. Съгласно сключените договори, Дружеството реализира приходи от наем за 2020 г. в размер на 6 хил. лв. За шестмесечието на 2021 г. приходите са в размер на 9 хил. лв.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ не отчита други приходи от дейността си.

РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Общият размер на разходите на дружеството за 2020 г. е 18 хил. лв., в това число:

- разходи за депозитарни услуги - 5 хил. лв.;
- разходи за административни такси - 5 хил. лв.;
- разходи за одит - 2 хил. лв.;
- разходи за персонала 3 хил. лв., като те включват възнаграждения и осигуровки;
- разходи за местни данъци и такси 1 хил. лв.;
- други разходи 1 хил. лв., които включват основно разходи за местни данъци и такси;
- финансови разходи 1 хил. лв., които представляват разходи за преоценки на инвестиционни имоти.

За второто тримесечие на 2021 г. Дружеството отчита разходи в размер на 13 хил. лв. общо, от които:

- разходи за депозитарни услуги - 2 хил. лв.;
- разходи за административни такси - 5 хил. лв.;
- разходи за независим финансов одит – 2 хил. лв.
- разходи за персонала - 2 хил. лв. (вкл. възнаграждения и осигуровки);
- други разходи за местни данъци и такси - 1 хил. лв.;
- други разходи - 1 хил. лв.

През 2018 г. е отчетена обезценка на търговски вземания в размер на 837 хил. лв., отнесена в „Други разходи“.

Финансовият резултат към 31.12.2020 г. е загуба в размер 11 хил. лв., а към края на второто тримесечие на 2021 г. финансовият резултат е загуба в размер на 4 хил. лв.

АКТИВИ И ПАСИВИ

Активите и пасивите на Дружеството през разглеждания период са относително постоянни, считано от 2019 г. насам, когато е закупен първият и към датата на този Документ единствен инвестиционен имот.

Таблица 6: Активи, пасиви и собствен капитал, 2018 г.-30.06.2021 г. (в хил. лв.)

АКТИВИ, СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	2018 г.	2019 г.	2020 г.	30.06.2021 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти		151	151	151
Общо нетекущи активи	0	151	151	151
Текущи активи				
Парични средства	184	21	9	9
Търговски и други вземания			1	1
Общо текущи активи	184	21	10	10
ОБЩО АКТИВИ	184	172	161	161
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

Общите активи на Емитента към 30.06.2021 г. възлизат на 161 хил. лв., формирани основно от стойността на притежавания инвестиционен имот.

Колебанията в общото ниво на активите е в много тесни граници и се дължи преобладаващо на изменението на паричните средства на Дружеството.

Собственият капитал на Дружеството намалява, като абсолютна величина и към датата на настоящия Документ е под изискуемия законов размер.

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 търговско дело № 746/2020 г. по описа на СГС, ТО, VI-11 състав, по което „СЛС Имоти“ АД СИЦ е страна, е на етап първоинстанционно

съдебно производство. Следващото съдебно заседание по делото е насрочено за 13.10.2021 г., на което ще бъде изслушана изготвена по делото съдебно-счетоводна експертиза.

Дружеството е предприело мерки за преодоляване на декапитализацията, като Съветът на директорите е свикал на извънредно общо събрание на акционерите с дневен ред – „Приемане на решение за увеличаване на капитала на „СЛС Имоти“ АДСИЦ, 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, посредством издаване на нова емисия акции (настоящата Емисия), при условията на публично предлагане по реда на ЗППЦК. Средствата, набрани чрез новата емисия акции, ще се използват приоритетно за закупуване на нови за дружеството инвестиционни имоти, изградени с търговско, офис или индустриално предназначение или за закупуване на инвестиционни поземлени имоти с предназначение за промишлено, административно или жилищно застрояване или от смесен тип, като след реализиране на строителството се предвижда продажбата на вече изградените жилища и други обекти с промишлено или административно предназначение и реализиране на печалба от строително-инвестиционния процес.

Премийните резерви към 30 юни 2021 г. са в размер на 148 хил.лв. (към 31.12.2020 г. - 148 хил.лв.). Те са формирани при увеличение на капитала на Дружеството от разликата между емисионна и номинална стойност при издадени нови акции. Премийните резерви могат да бъдат използвани само за покриване на загуби от предходна година.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ не предвижда конкретни финансови и нефинансови ключови показатели за изпълнение, имащи отношение към конкретната стопанска дейност на Дружеството.

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

Плановите на Дружеството предвиждат при успешно приключване на настоящото увеличение, средствата, набрани чрез новата емисия акции, ще се използват приоритетно за закупуване на нови за Дружеството инвестиционни имоти, изградени с търговско, офис или индустриално предназначение или за закупуване на инвестиционни поземлени имоти с предназначение за промишлено, административно или жилищно застрояване или от смесен тип, като След реализиране на строителството се предвижда продажбата на вече изградените жилища и други обекти с промишлено или административно предназначение и реализиране на печалба от строително-инвестиционния процес.

Дружеството не е извършвало и няма да извършва научноизследователска и развойна дейност.

6.2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Няма значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови обстоятелства, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента за разглеждания период.

7. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

7.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА

Дружеството финансира инвестиционната си дейност със собствени средства, набрани при учредяването на Дружеството и посредством последващите увеличения на капитала чрез публично предлагане на акции.

В краткосрочен план, Дружеството не предвижда да използва различни източници на финансиране освен емитирането на допълнителен капитал.

Доколкото предстоящото първично публично предлагане на акциите от увеличението на капитала на Дружеството бъде успешно, то значително ще подобри капиталовата структура на „СЛС Имоти“ АД СИЦ и съчетано с постигането на бъдещи резултат от дейността, ще е предпоставка в по-дългосрочен аспект да се разчита и на възможността да бъде ползвано дългово финансиране.

Собствените средства включват акционерния капитал, премийните резерви и финансовия резултат.

За периода, обхванат от историческата финансова информация и към датата на настоящия Документ, внесеният регистриран акционерен капитал на „СЛС Имоти“ АД СИЦ е в размер на 2 000 хил. лв.

Обобщени данни за собствения капитал на Дружеството са представени в Таблица 5, по-горе:

7.2. ОБЯСНЕНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И РАЗМЕРА НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА

Съгласно отчетите на „СЛС Имоти“ АД СИЦ и по-специално отчета за паричните потоци на Дружеството, за разглеждания период са наблюдавани съответни изменения, представени в таблицата по-долу:

Липсата на значителна активност в дейността на „СЛС Имоти“ АД СИЦ през разглеждания период е видна и от данните в отчетите за паричните потоци.

Нетният паричен поток от оперативна дейност е отрицателен за целия разглеждан период, основно заради повечето плащания спрямо постъпленията, от отдадения под наем инвестиционен имот.

В паричните потоци от финансова дейност са отчетени изходящите парични потоци във връзка разходите за преоценки на инвестиционни имоти.

Таблица 7: Отчет за паричните потоци на Емитента, 2018 – 30.06.2021 г. (в хил. лв.)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	2018 г.	2019 г.	2020 г.	30.06.2020 г.	30.06.2021 г.
Парични потоци от оперативна дейност					
Плащания на доставчици	-7	-8	-14	-7	-8
Плащания на персонала и за социално осигуряване	-3	-4	-3	-2	-2
Други постъпления / плащания от оперативна дейност			-1	-1	-1
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-10	-12	-18	-10	-11
Парични потоци от инвестиционна дейност					
Покупка на инвестиционни имоти		-155			
Постъпления от инвестиционна дейност			7	3	11
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	0	-155	7	3	11
Парични потоци от финансова дейност					
Други парични потоци от финансова дейност	-1		-1		
Нетен паричен поток от финансова дейност	-1	0	-1	0	0
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК	-11	-167	-12	-7	0
Парични средства в началото на периода	200	184	21	21	9
Ефект от прилагане на МСФО 9	-5	4			
Парични средства в края на периода	184	21	9	14	9

Източник: „СЛС Имоти“ АД СИЦ

7.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАЕМИТЕ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕ

През разглежданият период, „СЛС Имоти“ АД СИЦ не е използвало заемен ресурс и съответно няма задължения към финансови институции и други лица.

Към датата на изготвяне на настоящия Документ няма ограничения по отношение на използването на капиталови ресурси от Емитента.

Съгласно чл. 26, ал. 2, т. 2 и т. 3 от ЗДСИЦДС, Дружеството може също:

- да взема банкови кредити за придобиване на недвижими имоти и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти;
- да взема банкови кредити в размер до 20 на сто от активите си, които да се използват за изплащане на лихви по банковите кредити по т. 2 и по емисии дългови ценни книжа по т. 1, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

Възможността, при евентуален неуспех на настоящото публично предлагане, да бъдат ползвани заемни средства за финансиране на дейността на Компанията, макар и това да е единствената оставаща алтернатива, не са реалистични, предвид което „СЛС Имоти“ АД СИЦ не разчита на и не предвижда използването на заемен ресурс.

Дружеството няма поети ангажименти за бъдещи инвестиции и не е планирало други инвестиции, извън инвестициите, свързани с бъдеща покупка на недвижими имоти и/или продажба на притежавани имоти.

8. НОРМАТИВНА СРЕДА

8.1. БЪЛГАРСКАТА ИКОНОМИКА

Като отворена икономика с голям производствен сектор, интегриран в глобалните вериги на добавена стойност, България постигна значително увеличение на доходите през последните две десетилетия. Стабилната макроикономическа рамка и задълбочаващата се европейска интеграция очертаха пътя към влизане в еврозоната. Преди пандемията безработицата е на рекордно ниски нива, а заплатите нарастват значително. Извършени са сериозни структурни реформи за повишаване на производителността, ускоряване на процеса по догонване на доходите със средните нива в ЕС и преодоляване на социалните предизвикателства.

Разпространението на корона вируса от началото на 2020 г. предизвика сериозен икономически шок в световен план и в Европа през второто тримесечие на годината. Икономиката на България също бе засегната, но реалният спад на БВП както през второто тримесечие, така и през първото полугодие на 2020 г., не бе толкова значителен, колкото средния за ЕС.

Икономическата активност рязко се сви, когато бяха въведени мерки за ограничаване на пандемията. Пътуванията, хотелиерските и ресторантьорските услуги отбелязаха сериозно свиване. Производството, ориентирано предимно към износ, бе засегнато от първоначалния голям спад в обема и цените. Последствията, причинени от COVID-19, могат да бъдат дълготрайни.

Заетостта отчете спад, който намали ефекта от постигнатото в последните години. Загубата на работни места се отрази най-силно на мъжете и младежите. Работната сила застарява и икономиката не може да си позволи намалено участие на пазара на труда.

Въпреки тези негативни последствия, в последната си пролетна прогноза, Европейската комисия (ЕК) повиши прогнозата си за растежа на БВП на България през настоящата година от 2,7% на 3,5%. За 2022 г. ЕК очаква растеж от 4,7%. Основен принос за нарастването на БВП през 2021 г. ще има износът на стоки, подкрепен от по-високо външно търсене. Износът на услуги ще зависи от развитието на туризма, като през текущата година ще има известно подобрене спрямо кризисната 2020 г., но нивото ще остане с около 25 % по-ниско спрямо 2019 г., а възстановяването ще продължи през 2022 година.

ЕК оценява ситуацията на пазара на труда като стабилна вследствие от прилагането на мерките за запазване на заетостта и очаква показателите на пазара на труда да се подобрят още. В съответствие с възстановяването на икономиката броят на заетите постепенно ще се повиши с 0,6% през 2021 г. и 1,3% през 2022 година. Нивото на безработица се очаква да се понижи до 4,8% през 2021 г., а през 2022 г. да падне под предкризисните нива. Реалните заплати ще продължат да нарастват.

След отчетеното забавяне на инфлацията в страната през 2020 г., във връзка с по-ниските цени на енергийните стоки и по-слабото поскъпване на храни и услуги, очакванията на ЕК са тя да се ускори до 1,6% през 2021 г. Сред факторите за това ще бъдат прогнозираното поскъпване на енергийните стоки и вторични ефекти по линия на по-високите цени на горивата. През 2022 г. повишението на общият хармонизиран индекс на потребителските цени (ХИПЦ) ще достигне 2%, подкрепено от ускорението на икономическия растеж и връщането му към потенциала.

След влошаването на фискалната позиция през 2020 г. вследствие от COVID-пандемията до дефицит от 3,4% от БВП, в средносрочен план ЕК очаква постепенна консолидация. През 2021 г. възстановяването на икономиката, включително и положителното влияние на инвестициите, финансирани от Механизма за възстановяване и устойчивост на ЕС, ще окажат положително влияние върху приходите, но фискалните мерки за запазване на работните места и повишаване на доходите в бюджетния сектор ще доведат до силно нарастване на публичните разходи. В резултат, през настоящата година се очаква бюджетният дефицит да намалее, но да остане над 3 % от БВП. През 2022 г. бюджетният дефицит се прогнозира да намалее до 1,9 % от БВП, главно поради приключване на мерките за борба с пандемията.

8.2. НОРМАТИВНА СРЕДА НА АДСИЦ

Въвеждането на АДСИЦ формата в България през 2004 г. даде значителен тласък на българския капиталов пазар. От една страна специалната форма обогати палитрата от финансови инструменти за инвеститорите, а от друга даде поле на банките и основателите на подобни дружества да постигнат по-ефективно използване на капитала в икономиката.

Ефективността на правната форма бързо си пролича, след като пет години след влизането в сила на ЗДСИЦ (отм. и заместен със ЗДСИЦДС от 12.03.2021 г.), на пазара вече имаш девет АДСИЦ за секюритизация на вземания и над 60 АДСИЦ за недвижими имоти, според статистиката водена от Комисията за финансов надзор. По-голяма част от тях остават активни и днес, като в тях акционери са освен основателите им и хиляди малки и големи индивидуални и институционални инвеститори.

АДСИЦ за недвижими имоти, какъвто е и „СЛС Имоти“ АДСИЦ, доби значителна популярност, за което говори и по-големият брой създадени подобни дружества. Причината е, че тази правна форма позволи на динамичния пазар на имоти да се включат широк кръг инвеститори без да е нужно да имат експертизата или капитала да придобият или да управляват цели обекти.

За да защити интереса на инвеститорите в подобни финансови инструменти като АДСИЦ, законът предвижда редица разпоредби.

- Има ясни изисквания за учредяването и управлението на АДСИЦ, както и към обслужващото дружество и банката депозитар, като Комисията за финансов надзор одобрява изборът и условията, по който последните работят за АДСИЦ.
- Поставени са ясни изисквания към дейността на самите АДСИЦ, така че да участват единствено и само в сделки, пряко свързани с целта, за която са учредени.
- Предвидено е данъчно облекчение под формата на липса на данък печалба за АДСИЦ
- Изисква се и 90% от годишната печалба на АДСИЦ да се разпределя като дивидент

В края на февруари 2021 г. Народното Събрание на Р. България прие нов Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Законът е обнародван в ДВ, бр. 21 от 12.03.2021 г. и влиза в сила от 16.03.2021 г. и отменя досега действащия Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), който уреждаше дейността на този тип дружества.

Новоприетият ЗДСИЦДС цели да актуализира законодателната база в областта на действащите дружества, инвестиращи в недвижими имоти и вземания (ДСИЦ), както и въвежда мерки по прилагането на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/2402 на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2017 г. за определяне на общата рамка за секюритизациите и за създаване на специфична рамка за опростени, прозрачни и стандартизирани секюритизации, като с него се въвежда възможност за създаване и функциониране на нов тип дружества – „дружества за секюритизация“.

В дял втори на новия ЗДСИЦДС се урежда дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, в който до голяма степен се запазва концепцията на отменения ЗДСИЦ. Основните изменения спрямо отменената нормативна уредба по стария ЗДСИЦ са в следните насоки:

- Запазва се изискването ДСИЦ, инвестиращо в недвижими имоти, задължително да възлага основните си дейности чрез договор с едно или повече трети лица, като понятието „трето лице“ заменя действащото по отменения ЗДСИЦ понятие „обслужващо дружество“ поради въвеждане на понятието „обслужващо предприятие“ на дружество за секюритизация, произтичащо от Регламент (ЕС) 2017/2402.
- В редакция на чл. 29, ал. 3 от новия ЗДСИЦДС (която кореспондира с текстовете на чл. 10, ал. 3 от стария ЗДСИЦ) и касаеща начина на определяне на печалбата за разпределение – финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба) на ДСИЦ са въведени две нови точки – 6 и 7, които се отнасят до коригиране на същия резултат с плащанията по главници и за лихви по дългови ценни книжа и по банкови кредити.
- Съгласно ЗДСИЦДС, чл. 29 (отм. ЗДСИЦ, чл. 10), Дружеството е задължено да разпределя дивидент, не по-малко от 90% от финансовия резултат, преобразуван по реда на чл. 29, ал.3 от същия закон. (чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ)

С изключение на посочените по-горе фактори, както и на тези посочени в т. 2 „Рискови фактори“, няма други фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на емитента.

Информация за данъчната и паричната политика на България и рисковете, свързани с тази политика и/или нейната промяна са посочени в т. 2 „Рискови фактори“.

9. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

9.1. НАЙ-ЗНАЧИТЕЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ ТЕНДЕНЦИИ В ПРОИЗВОДСТВОТО, ПРОДАЖБИТЕ И МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ И РАЗХОДИ И ПРОДАЖНИ ЦЕНИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ

Извън посочените, няма други съществени тенденции, които Емитентът да вярва, че биха имали влияние върху неговата дейност след края на последния финансов отчет до датата на настоящия Документ.

9.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е РАЗУМНО ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА

През април 2020 г. от Софийска градска прокуратура е вхoдирана 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 търговско дело № 746/2020г. по описа на СГС, ТО, VI-11 състав, по което „СЛС Имоти“ АД СИЦ е страна, 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.

Няма други известни за Емитента тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година. Рисковете, описани в т. 3 от настоящия Документ, обрисуват пълната бизнес обстановка и бъдещите трудности, с които Емитентът следва да се съобразява при осъществяване на планове си.

До датата на настоящия Документ няма значителна промяна във финансовото състояние на Емитента, която е настъпила след края на последния финансов период, а именно към 30.06.2021 г., за който е публикувана финансова информация.

10. ПРОГНОЗНА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

11. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

11.1. ОБЩИ ПРАВИЛА И ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел регистрирано в България със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Христофор Колумб № 43, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175341828. С решение № 1329 - ДСИЦ от 31 октомври 2007 г. на Комисията за финансов надзор е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите. Описанието на състава и правомощията на органа на управление по-долу е изготвено въз основа на Търговския закон и Устава на Дружеството.

Съветът на директорите на „СЛС Имоти“ АДСИЦ се състои от три до седем физически или юридически лица, определени от Общото събрание.

Юридическите лица се представляват в СД от техния законен представител или от представител за изпълнение на задълженията му в съвета по смисъла на чл. 234, ал. 1 от ТЗ. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на съвета за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Членовете на Съвета на директорите се избират за срок от 5 (пет) години съгласно устава. Членовете на първия съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничение. Те могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани.

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

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

- осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
- били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
- лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

Начинът на функциониране и правомощията на СД са описани в чл. 38-46 от Устава на „СЛС Имоти“ АДСИЦ, приложен към настоящия Документ.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е разработило и изпълнява Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, във връзка с осъществяването на техните отговорности и задължения по управлението и дейността на Дружеството. Политиката за възнагражденията е разработена от Съвета на директорите и в нея са залегнали няколко основни принципа, съветващи на законовите изисквания, а именно:

- Възнагражденията на членовете на СД, включително на изпълнителния директор, се определят от Общото събрание на акционерите, като съгласно политиката са определени обективни критерии при определяне на възнагражденията;
- На членовете на СД се изплаща единствено постоянно възнаграждение. С приетата на 05.10.2020 г. от ОСА на „СЛС Имоти“ АДСИЦ нова Политиката за възнагражденията се предвижда възможност в бъдеще общото събрание да определи и променливо (допълнително) възнаграждение за членовете на съвета на директорите под формата на премии, бонуси,

материални стимули, тантиеми въз основа на обективни и измерими критерии, които ще бъдат конкретно формулирани, ако общото събрание на акционерите одобри изплащането на променливо възнаграждение. По решение на Общото събрание на акционерите и отчитайки финансовото състояние на Дружеството, е възможност да се определи изплащането на променливо възнаграждение на членовете на СД, като в този случай политиката за възнагражденията следва да се актуализира при условията и реда на законовите разпоредби.

В договорите за управление на членовете на СД не са предвидени обезщетения при прекратяването им.

Съгласно изискванията на чл. 116а1, ал. 2 от ЗППЦК, най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите на всяко публично дружество, каквото е „СЛС Имоти“ АД СИЦ, трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител в Емитента;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

Дружеството се управлява и представлява от избрани сред членовете на СД Изпълнителен директор и Председател на СД оправомощени да управляват и представляват Дружеството заедно и поотделно.

Към датата на изготвяне на настоящия Документ, СД на Дружеството не е упълномощавал прокурист.

11.2. ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ДРУЖЕСТВОТО

„СЛС Имоти“ АД СИЦ се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Илиян Зафиров Динев - изпълнителен член на Съвета на директорите;
- Ваньо Стоянов Иванов - изпълнителен член на Съвета на директорите;
- Елена Николаева Андонова-Костова - член на Съвета на директорите;

Съгласно решение на ОСА от 30.06.2021 г. членовете на Съвета на директорите са преизбрани за нов петгодишен мандат. Не са налице одобрени от ОСА предстоящи промени в състава на Съвета на директорите.

Функцията на **независим член на СД** в „СЛС Имоти“ АД СИЦ се изпълнява от Елена Андонова-Костова, която отговаря на условията за независимост.

Илиян Зафиров Динев - ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	
БИЗНЕС АДРЕС:	гр. София, бул. Христофор Колумб № 43
ОБРАЗОВАНИЕ:	Магистър по „Механично уредостроене“ от Технически университет – гр. София Завършил е квалификационен курс за ефективен мениджмънт към Висшето училище по мениджмънт в Нов Български университет
ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ:	Илиян Динев започва кариерата си през 1987 г. като оптичен конструктор в Института по оптика – гр. София. От 1996 г. до 1999 г. е заместник управител в „Мелопа“ ООД, като отговорностите му са свързани с разработване на нови продукти, продажби и управление на персонал. От 1999 г. до 2001 г. е специалист нови високотехнологични разработки в холдингова структура, а от 2001 г. е изпълнителен директор на „Джи Пи Ес Контрол“ ЕАД и на „Ай ти софт“ ЕАД, от 2010г. е Изпълнителен директор на „Специализирани логистични системи“ АД, а от 2015 г. е представляващ „СЛС Имоти“ АД СИЦ.

УЧАСТИЕ В РЪКОВОД- СТВАТА НА ДРУГИ ОРГАНИЗАЦИИ КЪМ МОМЕНТА:	<ul style="list-style-type: none"> • „Джи Пи Ес Контрол“ ЕАД, ЕИК: 121452821 - Изпълнителен директор; • „Ай Ти Софт“ ЕАД, ЕИК: 204713978 - Изпълнителен директор; • „Специализирани Логистични Системи“ АД, ЕИК: 122022915 - Изпълнителен директор; • „Профоника“ ЕООД, ЕИК: 831742114 - Управител; • „Балканска Телекомуникационна Компания“ ЕООД, ЕИК: 121452814 - Управител; • Сдружение „Асоциация Флийт Мениджмънт“ в ликвидация, ЕИК: 205036130 - Представяващ / Председател на Управителния съвет; • „Ви Ай Люлин“ ЕАД, ЕИК: 030115485 - Член на Съвета на директорите; • Сдружение „Клъстер Европейски експерти“, ЕИК: 176620478 - член на Управителния съвет; • „Делта кредит мениджмънт“ ЕАД, ЕИК: 175137010 - едноличен собственик на капитала; • „Джи Пи Ес Контрол“ Румъния – представляващ
УЧАСТИЕ В РЪКОВОД- СТВАТА НА ДРУГИ ОРГАНИЗАЦИИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ПЕТ ГОДИНИ:	<ul style="list-style-type: none"> • Джи Пи Ес Контрол“ ЕАД, ЕИК: 121452821 - Изпълнителен директор; • „Ай Ти Софт“ ЕАД, ЕИК: 204713978 - Изпълнителен директор; • „Специализирани Логистични Системи“ АД, ЕИК: 122022915 - Изпълнителен директор; • „Профоника“ ЕООД, ЕИК: 831742114 - Управител; • „Балканска Телекомуникационна Компания“ ЕООД, ЕИК: 121452814 - Управител; • Сдружение „Асоциация Флийт Мениджмънт“ в ликвидация, ЕИК: 205036130 - Представяващ / Председател на Управителния съвет; • „Ви Ай Люлин“ ЕАД, ЕИК: 030115485 - Член на Съвета на директорите; • Сдружение „Клъстер Европейски експерти“, ЕИК: 176620478 - член на Управителния съвет; • „Делта кредит мениджмънт“ ЕАД, ЕИК: 175137010 - едноличен собственик на капитала; • „Джи Пи Ес Контрол“ Румъния – представляващ.
ПРИТЕЖАВАНИ АКЦИИ В ДРУЖЕСТВОТО:	Няма
Ваньо Иванов - ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	
БИЗНЕС АДРЕС:	гр. София, бул. Христофор Колумб № 43
ОБРАЗОВАНИЕ:	Магистър по „Компютърни системи“ от Технически университет – гр. София
ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ:	Ваньо Иванов започва кариерата си през 1994 г. като системен оператор в „Борика“ ЕООД. От 1997 г. до 2000 г. е приложен специалист по техническа осигуреност на компютърните системи в холдингова структура. От 2001 г. до 2003 г. е приложен специалист по техническа осигуреност на компютърните системи в „Евротест Контрол“ АД, а от 2001 г. е член на Съвета на директорите на „Джи пи ес контрол“ ЕАД, от 2003 г. е ръководител „Развойна дейност“ в „Ай Ти Софт“ ЕАД, от 2010 г. е член на Съвета на директорите на „Специализирани логистични системи“ АД, а от 2015 г. е представляващ „СЛС Имоти“ АД СИЦ.
УЧАСТИЕ В РЪКОВОД- СТВАТА НА ДРУГИ ОРГАНИЗАЦИИ КЪМ МОМЕНТА:	<ul style="list-style-type: none"> • „Ай Ти Софт“ ЕАД ЕИК: 204713978 - Член на Съвета на директорите; • „Специализирани Логистични Системи“ АД, ЕИК: 122022915 - Член на Съвета на директорите; • „Джи Пи Ес Контрол“ ЕАД, ЕИК: 121452821 - Член на Съвета на директорите; • „Ви Ай Пропъртис“ ЕООД, ЕИК: 123763187 - Управител;

	<ul style="list-style-type: none"> • „Ви Ай Люлин“ ЕАД, ЕИК: 030115485 - Изпълнителен директор; • „Смарт Ай Ти Сълюшънс“ ЕООД, ЕИК: 201289620 - Управител и едноличен собственик на капитала; • Сдружение „Асоциация Флийт Мениджмънт“ в ликвидация, ЕИК: 205036130 - член на Управителния съвет;
УЧАСТИЕ В РЪКОВОД- СТВАТА НА ДРУГИ ОРГАНИЗАЦИИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ПЕТ ГОДИНИ:	<ul style="list-style-type: none"> • „Ай Ти Софт“ ЕАД ЕИК: 204713978 - Член на Съвета на директорите; • „Специализирани Логистични Системи“ АД, ЕИК: 122022915 - Член на Съвета на директорите; • „Джи Пи Ес Контрол“ ЕАД, ЕИК: 121452821 - Член на Съвета на директорите; • „Ви Ай Пропъртис“ ЕООД, ЕИК: 123763187 - Управител; • „Ви Ай Люлин“ ЕАД, ЕИК: 030115485 - Изпълнителен директор; • „Смарт Ай Ти Сълюшънс“ ЕООД, ЕИК: 201289620 - Управител и едноличен собственик на капитала; • Сдружение „Асоциация Флийт Мениджмънт“ в ликвидация, ЕИК: 205036130 - член на Управителния съвет;
ПРИТЕЖАВАНИ АКЦИИ В ДРУЖЕСТВОТО:	Няма
Елена Николаева Андонова-Костова - ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	
БИЗНЕС АДРЕС:	гр. София, бул. Христофор Колумб № 43
Образование:	Магистър „Защита на информацията в компютърните системи и мрежи“ от Софийски университет „Св.Климент Охридски“ Притежава сертификат за квалификация за вътрешен одитор по ISO 27001:2013 и ISO 19011:2011, издаден от „Рина България“
ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ:	Елена Андонова започва кариерата си през 2006 г. като системен администратор в „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, а през 2009 г. става Ръководител направление „Мрежови решения“ в „Профоника“ ЕООД, през 2012 г. – Експерт „Сигурност на информационни и комуникационни технологии“. От 2015 г. е член на Съвета на директорите на „СЛС Имоти“ АД СИЦ.
УЧАСТИЕ В РЪКОВОД- СТВАТА НА ДРУГИ ОРГАНИЗАЦИИ КЪМ МОМЕНТА:	<ul style="list-style-type: none"> • Не участва в управителни органи на други дружества
УЧАСТИЕ В РЪКОВОД- СТВАТА НА ДРУГИ ОРГАНИЗАЦИИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ПЕТ ГОДИНИ:	<ul style="list-style-type: none"> • Не участва в управителни органи на други дружества
ПРИТЕЖАВАНИ АКЦИИ В ДРУЖЕСТВОТО:	Няма

С подписа си на последната страници на Регистрационния документ, членовете на СД декларират, че:

- не са осъждани за измама и нямат влязла в сила присъда за измама;
- не са свързани с несъстоятелност или управление от синдик, в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител;
- не са официално публично инкриминирани и/или санкционирани от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);

- не са лишавани от съда от правото да бъдат членове на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- нямат фамилни връзки с останалите членове на Съвета на директорите.

11.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА И/ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

Считано от 05.10.2020 г., с решение на ОСА, одитният комитет на „СЛС Имоти“ АД СИЦ е в състав – Ива Христова Гарванска Софиянска – Председател (независим член), Милена Димитрова Рашкова-Любенова – член и Ваньо Стоянов Иванов – член.

Мандатът на одитния комитет е до 05.10.2025 г.

Съгласно статута на одитния комитет, одобрен на редовна ОСА от 05.10.2020 г., одитният комитет спомага за минимизирането на финансовия и оперативния риск, както и риска от неспазване на законодателството, като в същото време повишава качеството на процеса по финансово отчитане. По-конкретно, Одитният комитет:

- наблюдава процеса на финансово отчитане в Дружеството и представя препоръки и предложения, за да се гарантира съответната ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане;
- наблюдава независимия финансов одит, като взема предвид констатациите и заключенията, свързани с обхвата на проверките на външния одит и извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор.

В Дружеството няма създаден Комитет по възнагражденията и прегледът на Политиката за възнагражденията се извършва от Съвета на директорите.

Не са налице одобрени от ръководството или от общото събрание на акционерите на Дружеството предстоящи промени в състава на ръководството и Одитния комитет и не са налице потенциални съществени въздействия върху корпоративното управление, в този смисъл.

11.4. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ

За членовете на СД на Дружеството не са налице:

- потенциални конфликти на интереси между техните задължения като членове на СД към Дружеството и техния личен интерес или други задължения;
- споразумения между основните акционери, клиенти и други лица, въз основа на което някой от членовете на СД е избран за член;
- ограничения, приети от членовете на Съвета относно разпореждането с техните авоари и притежаваните от тях ценни книжа на Емитента в рамките на определен период.

11.5. ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Като публично дружество, „СЛС Имоти“ АД СИЦ спазва Националния кодекс за корпоративно управление, който е в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Не е налице информация за потенциални действия на ръководството или потенциални решения на ОСА, които биха имали съществени въздействия върху корпоративното управление

12. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ

12.1. РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ В НАТУРА, ДАДЕНИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА УСЛУГИ, ВЪВ ВСИЧКИТЕ ИМ ФУНКЦИИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Членовете на СД не са получавали възнаграждения за дейността си през 2020 г. и до датата на този Документ.

До датата на този Документ, никой от членовете на СД не е получавал възнаграждения или обезщетения в натура за изпълнението на своите функции. Не съществуват непредвидени или отсрочени компенсации за което и да е лице, във всичките му функции по отношение на Емитента.

Договорите за управление на членовете на СД не предвиждат обезщетения при прекратяването им.

12.2. ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ОТ ЕМИТЕНТА ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

В дейността на Емитента не са заделени или начислявани суми за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.

12.3. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно чл. 11 от Устава на Дружеството, максималният годишен размер на разходите за управление на Дружеството, които представляват всички разходи за управлението и обслужването, включително разходите за възнаграждения на Съвета на директорите, както и разходите за възнаграждения на обслужващото дружество, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 8 (осем) **на сто** от средногодишната стойност на активите на „СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ по баланс.

13. СЛУЖИТЕЛИ

13.1. Брой на заетите лица

Към датата на Проспекта в „СЛС Имоти” АД СИЦ има назначени 2 /двама/ служители. Средносписъчният брой на служителите за всяка от предходните три пълни финансови години от 2018 г. до 2020 г. е 2.

Дружеството няма практика да наема значителен брой временно заети лица. За последната финансова година не са наемани временно зает лица.

13.2. Акционерни участия и стокови опции

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на „СЛС Имоти” АД СИЦ.

Към датата на този Документ не са предоставени опции за участие в капитала на Дружеството на който и да е от членовете на Съвета на директорите на „СЛС Имоти” АД СИЦ и/или Одитния комитет.

13.3. Договорености за участие на служителите в капитала на Емитента

Не съществуват договорености за участие на служители в капитала на Емитента.

14. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

14.1. ИМЕТО НА ВСЯКО ЛИЦЕ, КОЕТО ИМА ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО, ЗАЕДНО С РАЗМЕРА НА УЧАСТИЕТО МУ

Към датата на настоящия Документ, следните лица притежават пряко или косвено над 5% от капитала на Дружеството:

Таблица 8: Акционери, притежаващи над 5% от капитала на "СЛС Имоти" АД СИЦ

ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ	Към датата на документа		Към 31.12.2020 г.	
	Право на глас	% от капитала	Право на глас	% от капитала
ПРЯКО УЧАСТИЕ:				
„Специализирани логистични системи“ АД	318,848	15.94%	346,458	17.32%
УПФ „БЪДЕЩЕ“	139,700	6.99%	139,700	6.99%
ДФ ЕФ „Рapid“	183,360	9.17%	-	-
ДФ ЕФ „Принсипал“	202,420	10.12%	202,420	10.12%
ДФ „Прогрес“	137,500	6.88%	137,500	6.88%
ДФ „Активна Балансиран Фонд“	197,490	9.87%	180,490	9.02%
ДФ „Активна Високодоходен Фонд“	182,289	9.11%	197,289	9.86%
НЕПРЯКО УЧАСТИЕ:				
ДПФ Бъдеще, ППФ Бъдеще, УПФ Бъдеще	187,000	9.35%	187,000	9.35%
„УД Активна Асет Мениджмънт“, АД чрез Управляваните от него ДФ „Активна Високодоходен Фонд“ и ДФ „Активна Балансиран Фонд“, НДФ „Активна“	399,779	19.99%	397,779	19.89%
УД „Компас Инвест“ АД чрез управляваните от него ДФ „Компас Стратегия“, ДФ „Компас Евростабилност“ и ДФ „Компас Прогрес“	188,920	9.45%	188,920	9.45%
УД ЕФ „Асет Мениджмънт“ АД чрез управляваните от него ДФ „ЕФ Принсипал“ и ДФ „ЕФ Rapid“	385,780	19.29%	265,780	13.29%

Източник: „СЛС Имоти“ АД СИЦ

14.2. РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС

Главните акционери на Емитента нямат различни права на глас. Акции на „СЛС Имоти“ АД СИЦ са обикновени, поименни, безналични и дават еднакви права на своите притежатели.

14.3. ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ДА СЕ ПОСОЧИ ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО Е ПРИТЕЖАВАН ИЛИ КОНТРОЛИРАН И ОТ КОГО И ДА СЕ ОПИШЕ ЕСТЕСТВОТО НА ТОЗИ КОНТРОЛ И МЕРКИТЕ, КОИТО СА ВЪВЕДЕНИ, ЗА ДА НЕ СЕ ЗЛОУПОТРЕБЯВА С ПОДОБЕН КОНТРОЛ

По смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в ОСА; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия СД; или в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Към датата на този Документ, няма лице, което да упражнява пряк контрол върху „СЛС Имоти“ АД СИЦ.

По отношение на Емитента не е налице уведомление за непряко притежание на акции/права на глас в ОСА по смисъла на чл. 146 от ЗППЦК. На Емитента не е известно да има лице, което да упражнява непряк контрол върху „СЛС Имоти“ АД СИЦ.

Емитентът не е въвел специални мерки срещу злоупотреба с пряк или непряк контрол.

14.4. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАВИ ДОГОВОРНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ СЛЕДВАЩА ДАТА ДА ДОВЕДЕ ДО ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

Към датата на изготвяне на настоящия Документ, на Дружеството не са известни споразумения, чието действие би довело до промяна в контрола в бъдещ момент.

15. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През разглеждания период до датата на настоящия Документ няма сключени транзакции между свързани лица съгласно стандартите, приети в съответствие с Регламент (ЕО) № 1606/2002.

Доколкото, съгласно Международен счетоводен стандарт 24, ключовият управленски персонал, в лицето на членовете на СД са свързани с Дружеството лица, то възнагражденията, за относимия исторически период и към датата на Документа, ако такива бяха изплащани, би могло да се разглеждат като сделки между свързани лица.

Информация за възнагражденията на ключовия управленски персонал са представени в т. 12.1 по-горе.

За разглеждания исторически период и към датата на Документа няма възникнали задължения, неуредени салда и други разчетни отношения между членовете на СД и Дружеството.

16. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

16.1. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е изготвило годишни одитирани финансови отчети към 31.12.2018 г., 31.12.2019 г. и 31.12.2020 г., както и неодитирани междинни финансови отчети към края на всяко от тримесечията през последните три години. Дружеството представя в КФН годишни и междинни финансови отчети съгласно изискванията на чл. 100о-100н от ЗППЦК и спазва задължението за периодично разкриване на информация.

Всички горепосочени документи са на разположение на инвеститорите на електронната страница на Емитента (<http://www.slsimoti.bg/>), както и на електронната страница на КФН (www.fsc.bg) и на електронната страница на регулирания пазар, където се търгуват акциите на Емитента (www.basemarket.bg). Тези документи ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор от „СЛС Имоти“ АДСИЦ.

16.2. ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

В настоящия Документ не е представена проформа финансова информация.

16.3. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

„СЛС Имоти“ АДСИЦ изготвя индивидуални финансови отчети. Информацията в този Документ е извлечена от годишни одитирани отчети за последните 3 години и междинните неодитирани отчети за второто тримесечие на 2020 г. и 2021 г.

16.4. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Историческата годишна финансова информация в този Документ е одитирана. Одиторски доклади за тази финансова информация не са били отказани от определените по закон одитори и същите не съдържат квалификации или откази. Няма друга информация от настоящия Документ, която да е била одитирана от законовите или други одитори.

Към финансовия отчет към 31.12.2018 г. на „СЛС Имоти“ АДСИЦ, одиторът Магдалена Цветкова, регистриран одитор №0659, в доклада си е посочил следното:

Обръщане на внимание:

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

Ключови одиторски въпроси:

„Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. Ние решихме, че няма ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия доклад. „

Други въпроси:

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

Към финансовия отчет към 31.12.2019 г. на „СЛС Имоти“ АДСИЦ, одиторът Магдалена Цветкова, регистриран одитор №0659, в доклада си е посочил следното:

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие:

„Обръщаме внимание на Приложение 2 - „База за изготвяне на финансовите отчети“ към финансовия отчет, в което е описано, че към 31.12.2019 година собственият капитал на дружеството е в размер на 171 хил.лв. (към 31.12.2018 г.: 184 хил. лв.). За 2019 година финансовият резултат е загуба в размер на 13 хил.лв. (2018 г. загуба в размер на 848 хил. лв.).

Обръщаме внимание на Приложение 17 – „Събития след края на отчетния период“ към финансовия отчет, в което е описано, че в началото на м. февруари 2020 г. „СЛС Имоти“ АДСИЦ чрез изпълнителния си директор е информирано от Столична дирекция на вътрешните работи (СДВР) за образуване преписка по повод искане на Софийска градска прокуратура (СГП). Установено е, че в СГП е образувана преписка по сигнал на Комисията за финансов надзор срещу дружеството. Възложено е извършване на проверка, с оглед на събиране на данни и доказателства за сезиране на прокурор от Софийски градски съд с иск на правно основание чл. 252 ал. 1 т. 5 във връзка с т. 4 от Търговския закон (ТЗ) за прекратяване на „СЛС Имоти“ АДСИЦ. На 23.04.2020 г. СГП входираща искова молба до Софийски градски съд (СГС) с искане постановяване на решение, с което да се прекрати „СЛС Имоти“ АДСИЦ на основание чл. 252 ал. 1 т. 5 вр. с т. 4 от ТЗ и да се открие производство по ликвидация по реда на гл. XVII от ТЗ. Въз основа на исквата молба е образувано т.д. № 746/2020 г. по описа на Софийски градски съд.

Като е описано в Приложение 2 и Приложение 17, ръководството е предприело мерки за преодоляване на декапитализацията на „СЛС Имоти“ АДСИЦ и е провело предварителни разговори с мнозинството от акционерите, на които те са изразили подкрепа за предложението на съвета на директорите, ОСА да вземе решение за едновременно намаление и увеличение на капитала както следва:

- Намаление на вписания капитал на Дружеството чрез обезсилване на акциите на част от акционерите;
- Ефективно увеличение на капитала с парични вноски на акционерите, като те ще запишат нови акции, чиято емисионна стойност ще превишава номиналната;

Решението за приваждане на вписания в Търговския регистър капитал на Дружеството в съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и осигуряването на свежи финансови ресурси на Дружеството, ще бъде гласувано на ОСА в 2020 година.

Тези обстоятелствата, са индикатор, че е налице съществена несигурност, която би могла да породии значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. В допълнение на въпроса, описан в раздел „Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие“, ние не сме определили други въпроси като ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия одиторски доклад.“

Към финансовия отчет към 31.12.2020 г. на „СЛС Имоти“ АДСИЦ, одиторът Магдалена Цветкова, регистриран одитор №0659, в доклада си е посочила следното:

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие:

„Обръщаме внимание на Приложение 2 - „База за изготвяне на финансовите отчети“ към финансовия отчет, в което е описано, че към 31.12.2020 година собственият капитал на дружеството е в размер на 160 хил.лв. (към 31.12.2019 г.: 171 хил.лв.). За 2020 година финансовият резултат е загуба в размер на 11 хил.лв. (2019 г. загуба в размер на 13 хил.лв.).

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

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

Както е описано в Приложение 2 „База за изготвяне на финансовия отчет“ и Приложение 21“

Събития след края на отчетния период:

„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 „СДС Имоти“ АДСИЦ, 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., като 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.

Тези обстоятелствата, са индикатор, че е налице съществена несигурност, която би могла да породии значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.“

Ключови одиторски въпроси:

„Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. В допълнение на въпроса, описан в раздел „Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие“, ние не сме определили други въпроси като ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия одиторски доклад.“

16.5. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Историческата междинна финансова информация в този Документ е неаудитирана и е извакова от публикуваните междинни отчети на Емитента към 30.06.2020 г. и 30.06.2021 г.

16.6. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИЯ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Във връзка с решение на Съвета на директорите на „СЛС Имоти“ АДСИЦ за преодоляване на декапитализацията, на 10.03.2021 г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите. На него 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 ЗППЦК. Новата емисия се състои от 500 000 (петстотин хиляди) броя акции от същия вид и клас като съществуващата емисия акции. Номиналната стойност на всяка една акция е 1.00 (един) лев. Емисионната стойност на всяка една акция е 5.00 (пет) лева. След успешно приключване на процедурата по увеличение на акционерния капитал на Дружеството, по реда и условията предвидени в ЗППЦК, „СЛС Имоти“ АДСИЦ ще инвестира набраните парични средства съгласно инвестиционната си политика съгласно Устава, а именно посредством реализирането на проекти, свързани със секюритизация на недвижими имоти.

Във връзка с намалената стойност на собствения капитал на „СЛС Имоти“ АДСИЦ, който е бил под законово установения размер, в края на 2019 г., срещу Дружеството е образувана преписка от Софийска градска прокуратура по сигнал на Комисията за финансов надзор. През месец април 2020 г. от Софийска градска прокуратура е входирана молба до Софийски градски съд с искане за постановяване на решение, с което да се прекрати „СЛС Имоти“ АДСИЦ, на основание чл. 252, ал. 1, т. 5, вр. т. 4 от ТЗ и да се открие производство по ликвидация. Съдебното производство все още е на етап първа съдебна инстанция, като досега са проведени две съдебни заседания по делото. Следващото съдебно заседание е насрочено за 13.10.2021 г., на което предстои да бъде изслушана съдебно-счетоводна експертиза с поставена от „СЛС Имоти“ АДСИЦ задача да се установи каква е чистата стойност на активите на Дружеството и дали капиталът му е под изискуемия размер по закон, и ако да, какъв е точният размер на несъответствието на капитала с изискуемият размер по закон.

С предприетите от ръководството действия, при успешно приключване на увеличението на капитала ще бъдат изпълнени всички законови изисквания на ТЗ, а именно собственият капитал да бъде на стойност

равна или по-голяма от акционерния (основен) капитал. Също така това ще даде възможност на Дружеството да инвестира средства в нови проекти, да реализира бъдещи печалби и така да защитава интересите на инвеститорите.

Няма значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента, която е настъпила от края на последната публикувана одитирана финансова информация за 2020 г. и/или от края на последната публикувана неодитирана финансова информация към 30.06.2021 г. до датата на този Документ.

16.7. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ

Съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС (от 12.03.2021 г.) дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ. През разглеждания период до дата на настоящия Документ, „СЛС Имоти“ АДСИЦ не е разпределяло дивидент.

16.8. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Към датата на този Документ, Емитентът е страна по едно висящо съдебно производство, инициирано срещу Дружеството за прекратяването му по искова молба от Софийска градска прокуратура с правно основание чл. 252 ал. 1 т. 5 вр. т. 4 от Търговския закон, по която е образувано търговско дело № 746/2020 г. по описа на Софийски градски съд /СГС/, Търговско отделение /ТО/, VI-11 състав. Съдебното производство все още е на етап първа съдебна инстанция, като досега са проведени две съдебни заседания по делото. Следващото съдебно заседание е насрочено за 13.10.2021 г., на което предстои да бъде изслушана съдебно-счетоводна експертиза с поставена от „СЛС Имоти“ АДСИЦ задача да се установи каква е чистата стойност на активите на дружеството и дали капиталът му е под изискуемия размер по закон, и ако да, какъв е точният размер на несъответствието.

Междувременно Дружеството е в процедура по увеличение на капитала. В тази връзка, по делото „СЛС Имоти“ АДСИЦ е представило следните документи:

- Протокол от Решение на Съвета на директорите на „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ от 19.01.2021 г. за свикване на извънредно общо събрание на акционерите на „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ, с обявен дневен ред: Приемане на решение за увеличаване на капитала на "СЛС Имоти" АДСИЦ, посредством публично предлагане на 500 000 (петстотин хиляди) нови, обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас. Овластяване на Съвета на директорите да предприеме всички необходими правни и фактически действия за привеждане в изпълнение на настоящото решение.
- Покана до акционерите на „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ за провеждане на извънредно общо събрание на акционерите на „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ, заедно с Материали и предложения за решения по точките от дневния ред на извънредното общо събрание на акционерите на "СЛС ИМОТИ" АДСИЦ, насрочено за 10.03.2021 г., обявена в Търговския регистър и РЮЛНЦ при Агенция по вписванията със Заявление № 20210128115933.
- Разпечатка на Заявление № 20210128115933 по партидата на „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ до Търговския регистър при Агенция по вписванията.
- Протокол от заседание на извънредното общо събрание на акционерите /ОСА/ на „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ, проведено на 10 март 2021 г., с приети решения за увеличаване на капитала на "СЛС Имоти" АДСИЦ, посредством публично предлагане на 500 000 (петстотин хиляди) нови, обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, и овластяване на Съвета на директорите да предприеме всички необходими правни и фактически действия за привеждане в изпълнение на това решение; ведно със Списък на присъстващите акционери на общото събрание, удостоверяващ валидността на приетите от ОСА решения съобразно Търговския закон, ЗДСИЦ и Устава на дружеството.

Предвижданията за развитието на съдебното производство са до приключването му Дружеството да бъде оздравено и капиталът му да бъде приведен в съответствие със законовите изисквания, на което основание делото да бъде прекратено.

С изключение на горното, Емитентът няма висящи и не е осведомен за каквито и да е държавни, правни или арбитражни производства, или опасност за такива за периода на последните 12 месеца, които са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилността му. Емитентът няма информация, че спрямо него ще бъдат образувани всякакви държавни, правни или арбитражни производства, които ще засегнат неговото финансово състояние или рентабилността му в близко бъдеще.

17. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

17.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Акционерният капитал на „СЛС Имоти“ АД СИЦ е 2 000 000 лв., разпределен в толкова на брой обикновени поименни безналични напълно изплатени акции с номинална стойност от 1 лев всяка. През периода обхванат от историческата финансова информация и към датата на този Документ няма промяна в акционерния капитал. Няма капитал, внесен под формата на непарични вноски. Всички издадени акции са от един клас.

Емитентът няма издадени акции, които не представляват капитал и няма държани от него или от негово име собствени акции.

Дружеството няма издадени конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа и/или ценни книжа с варианти.

Емитентът няма информация за условията на всякакви права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал.

Към датата на настоящия Документ, Дружеството не е част от икономическа група.

17.2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ

Действащият уставът на „СЛС Имоти“ АД СИЦ е приет от общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 29 юли 2016 г. Последната промяна на Устава е вписана в ТР на 09.08.2016 г.

Действащият Устав на „СЛС Имоти“ АД СИЦ е изцяло съобразен с изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове. В случай, че някои разпоредби на Устава, противоречат на ЗППЦК и ТЗ, с предимство се прилагат законовите разпоредби, а при несъответствие между специалния закон (ЗППЦК) и общия закон (ТЗ), се прилага специалният – ЗППЦК.

17.2.1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Предметът на дейност, съгласно чл. 4 от Устава на Дружеството, е: набиране на парични средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Съгласно чл. 5 от Устава на Дружеството неговите основни инвестиционни цели, са:

- увеличаване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите, издадени от дружеството;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти посредством тяхната последваща продажба;
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар.

17.2.2. ОПИСАНИЕ НА НАЧИНА, ПО КОЙТО СЕ СВИКВАТ ОБЩИТЕ СЪБРАНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ДОПУСКАНЕ

Чл. 32 от Устава описва начина за свикване на Общо събрание на акционерите (ОСА). Общото събрание се свиква от Съвета на директорите или по искане на акционери, които притежават заедно или поотделно акции, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала на Дружеството.

Свикването се извършва чрез покана, обявена в търговския регистър. Дружеството е длъжно да обяви поканата в търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 ЗППЦК най-малко 30 дни преди неговото откриване.

В поканата се посочва информацията съгласно изискванията на ТЗ и ЗППЦК .

Поканата заедно с материалите на Общото събрание по чл. 224 от ТЗ се публикува на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването до приключването на Общото събрание. Информацията, публикувана на страницата на публичното дружество в Интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността.

Право на глас в общото събрание се упражнява от лицата, придобили акции най-късно 14 дни преди датата на общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от „Централен Депозитар“ АД към тази дата,

17.2.3. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ВСЯКА РАЗПОРЕДБА НА УСТАВА ИЛИ ДРУГИ ДОКУМЕНТИ НА ЕМИТЕНТА, КОЯТО БИ ДОВЕЛА ДО ЗАБАВЯНЕ, ОТЛАГАНЕ ИЛИ ПРЕДОТВРАТЯВАНЕ НА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

Няма такива разпоредби в действащия Устав или други документи на Емитента.

18. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Дружеството няма сключени значителни договори, различни от договорите сключени в хода на обичайната дейност за двете години, непосредствено предхождащи датата на настоящия Документ.

19. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

19.1. Налични документи

От датата на публикуване на този Регистрационен документ и в течение на нормалното работно време от 10 до 16 часа през седмицата (с изключение на събота, неделя и официалните празници), потенциалните инвеститори могат да получат достъп до посочените по-долу документи както следва:

- а) учредителния договор и Устава на Емитента;
- б) годишни одитирани финансови отчети към 31.12.2018 г., 31.12.2019 г. и 31.12.2020 г., както и неодитирани междинни финансови отчети към 31.03.2020 г. и 31.03.2021 г.;
- в) Проспект (след потвърждението му от КФН);
- г) всички документи, представени в този Регистрационен документ под формата на препратки.

Посочените документи са налични на адреса за кореспонденция на „СЛС Имоти“ АД СИЦ, гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43, както и на електронните адреси на Емитента www.slsimoti.bg и на Мениджъра www.eurofinance.bg

19.2. ИНФОРМАЦИЯ ЧРЕЗ ПРЕПРАТКИ

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).

Освен на посочените адреси в Интернет, горепосочените документи ще бъдат налични на адреса за кореспонденция на „СЛС Имоти“ АД СИЦ, гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43, както и на електронните адреси на Емитента www.slsimoti.bg и на Мениджъра www.eurofinance.bg.

„СЛС ИМОТИ” АДСИЦ, в качеството му на емитент на ценните книжа, поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в този Регистрационен Документ. Представляващите „СЛС ИМОТИ” АД декларира с подписите си, положени по-долу, че доколкото им е известно, настоящият Регистрационен документ 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. В допълнение представляващите „СЛС ИМОТИ” АДСИЦ декларира с подписите си, положени по-долу, че Регистрационния документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава VI от ЗППЦК и актовете по прилагането им. Те вярват в мненията, предположенията и намеренията, съдържащи се в настоящия Документ във връзка с Дружеството, като са достигнали до тях, след като са взети предвид всички важни обстоятелства въз основа на разумни допускания. Долуподписаните лица, в качеството си на членове на СД на Дружеството, с подписите си декларира, че Регистрационния 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

