

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СЛС Имоти“ АДСИЦ
гр.София, бул. „Христофор Колумб“ № 43
ЕИК 175341828
за периода 01.01.2024 г. - 30.06.2024 г.

Информация за дружеството

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е учредено на 18 юли 2007 г. в Република България.

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

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

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

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

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

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

В този смисъл дейността на „СЛС Имоти“ АДСИЦ е зависима в значителна степен от компетенциите, уменията и квалификацията, от рейтинга на дружеството/та по смисъла на чл.27 от ЗДСИЦДС и на банката – депозитар. Съгласно сключените договори, към датата на подаване на отчета „СЛС Имоти“ АДСИЦ има сключен Договор за възлагане на дейност на трето лице (съгласно чл.27 от ЗДСИЦДС) от 16.01.2015 г. с „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД, а банка-депозитар е „Тексим Банк“ АД.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа. Капиталът на дружеството е в размер на 2 500 000 лева, разпределени в 2 500 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, всяка от които с право на един глас в общото събрание на акционерите. Акции на „СЛС Имоти“ АДСИЦ се търгуват на Българска Фондова Борса – София, Алтернативен пазар BaSe, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Борсов код – SLSP.

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

Контакт с Емитента може да се осъществява по следните начини:

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

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

I. Обективен преглед на развитието и резултатите от дейността

1. Инвестиционна дейност през второто тримесечие на 2024 г.

1.1 Продажа на инвестиционни имоти

През второто тримесечие на 2024 г. Дружеството не е осъществявало продажба на инвестиционни имоти.

1.2. Покупка на инвестиционни имоти

През второто тримесечие на 2024 г. Дружеството не е осъществявало покупка на инвестиционни имоти.

1.3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През второто тримесечие на 2024 г. Дружеството не е осъществявало ремонти и подобрения на притежаваните инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти на „СЛС Имоти“ АД СИЦ се намират на територията на Република България.

Към 30.06.2024 г. диверсифицирания портфейл от инвестиционни имоти е както следва:

Имоти	Площ /кв. м./		Балансова стойност в хил.лева	Балансова стойност в хил.лева
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
гр. София, район Искър, м-ст Крайното - ПИ	136	136	150	150
Земеделски земи с.Върбен	972 043	972 043	9 740	9 740
Общо:			9 890	9 890

Направена е преоценка на инвестиционния имоти по справедлива стойност към 31.12.2023 г., с цел актуализиране цената спрямо пазарните нива.

Оценяване по справедлива стойност

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

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

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

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

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

Земеделските земи в с.Върбен са отдадени под наем за стопанска 2023 – 2024 година и за стопанската 2024 – 2025 г.

3. Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 30 юни 2024 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

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

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

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

1. Финансови резултати от дейността на дружеството през второто тримесечие на 2024 г.

През отчетния период реализираните приходи са в размер на 37 хил.лв., от които 3 хил.лв. са приходи от наем на инвестиционни имоти и 34 хил.лв. приходи от наем на земеделски земи.

Общият размер на разходите на дружеството към 30.06.2024 г. е 32 хил.лв., от които по-съществените разходи са:

	30.06.2024
Административни такси – АВ, КФН, БФБ, ЦД, СФП	(5)
Разходи за депозитарни услуги	(3)
Разходи за одит	(2)
Разходи за заплати и осигуровки	(10)

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

Разходи за оценки

(2)

Други разходи

(10)

Общо:

(32)

Финансовият резултат към 30.06.2024 г. е печалба в размер 5 хил.лв.

Общият размер на активите на дружеството към 30.06.2024 г. е 10 015 хил.лв., от които 9 890 хил.лв. е стойността на инвестиционните имоти, 16 хил.лв. са паричните средства и 109 хил.лв. са търговските и други вземания.

Собственият капитал на дружеството към 30.06.2024 г. е в размер на 9 984 хил.лв., от които основният капитал възлиза на 2 500 хил.лв., премийните резерви от емитиране на ценни книжа са 2 120 хил.лв., неразпределена печалба/непокрита загуба от минали години 5 359 хил.лв., а финансовият резултат от текущия период е печалба в размер на 5 хил.лв.

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

ВИД ПОКАЗАТЕЛ	30.06.2024	30.06.2023
коефициент на рентабилност на собствения капитал	0,001	0,002
коефициент на капитализация на активите	0,000	0,002

3. Информация по въпроси свързани с екологията и служителите

През последните години се наблюдава тенденция към увеличаване на обхвата на нефинансовата информация във финансовите отчети на предприятията. Акцентира се върху важността на тази информация за управлението на прехода към устойчива глобална икономика посредством обективна връзка между дългосрочната финансова стабилност и ефективност на бизнеса, социалната справедливост и опазването на околната среда. Оповестяването на нефинансова информация е важен фактор за анализ, оценка и управление на резултатите от дейността на предприятията и тяхното въздействие върху обществото.

Поддържа се тезата, че нефинансовата информация за икономическото, социалното и екологичното развитие е фактор за повишаване на конкурентоспособността на всяко предприятие.

Рисковете, предизвикани от климатичните промени, могат да имат бъдещи неблагоприятни последици за бизнес дейностите на Дружеството. Тези рискове включват рискове, свързани с прехода (напр. регулаторни промени и рискове, свързани с репутацията), и физически рискове (дори ако рискът от физически щети е нисък поради дейността на дружеството и географското му местоположение).

В съответствие с предходната година, към 30 юни 2024 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

Екология

„СЛС Имоти“ АДСИЦ е дружество, чиято основна дейност не оказва пряко влияние върху околната среда. Дружеството възприема опазването на околната среда и намаляването на скоростта на настъпване на климатичните промени като част от своята корпоративна политика за социална отговорност и развива своята дейност, съобразявайки се с изискванията за опазване на околната среда.

Дейностите свързани с отговорното използване на ресурсите и защита на околната среда са:

- ✓ Издаване на електронни фактури и намаляване на разходите за хартия и печатни консумативи;
- ✓ Използване на материали с дигитално съдържание;
- ✓ Имотите притежавани от дружеството се експлоатират при спазване на Закона за управление на отпадъците;
- ✓ Наемателите се задължават при осъществяване на своята дейност да се съобразяват с изискванията на ЗУО, подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане, както и с националните и регионалните политики и планове по опазване на околната среда и управление на отпадъците;
- ✓ В зависимост от спецификата на дейността си, наемателите прилагат и разделно събиране на отпадъците.

Служители

Дружеството предоставя равни възможности за работа по пол, възраст и образование.

- ✓ Нулева толерантност към какъвто и да било род дискриминация на работното място;
- ✓ Осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд;
- ✓ Осигуряване на възможности за развитие, основани на равнопоставеност;
- ✓ Осигуряване на право на сдружаване и трудова защита на служителите.

Средносписъчният брой на служителите в „СЛС Имоти“ АДСИЦ към 30.06.2024 г. е 2 лица, в т.ч. 2 жена.

През периода не са освобождавани или назначавани нови служители.

Не са плащани възнаграждения на СД.

Ръководството периодично оценява въздействието на свързаните с устойчивостта, климата и екологията въпроси и следи за предстоящи екологични разпоредби и регулаторни промени, които биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството. Целта на този анализ е подобряване на собствената стратегия за устойчиво развитие и техния мениджмънт, задържат се постоянните и се привличат нови клиенти, като тяхната лоялност се увеличава, в резултат от което се увеличават пазарните дялове, заемат се нови пазарни ниши и се подобряват финансовите резултати; повишава се репутацията и доверието на инвеститорите, кредиторите и обществото към дружеството, в резултат от което те получават по-добър достъп до капитали на по-добра цена.

Дейността на предприятията се осъществява в отворена икономика. Те трябва да имат дългосрочни интереси както към своето устойчиво развитие, така и към устойчивостта на икономиката като цяло. От една страна, дейността на предприятията оказва непосредствено влияние върху устойчивостта на икономиката, а от друга страна – тя зависи от развитието на икономиката и нейната устойчивост. Оповестяването на нефинансова информация за устойчивото развитие на предприятията е фактор за

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

запазване и подобряване на устойчивостта на икономиката в интерес на обществото, живота, нашата планета и бъдещите поколения.

Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажменти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ няма сключени сделки със свързани лица.

5. Информация за промени в управителните и надзорните органи през отчетния период.

През отчетният период няма настъпили промени в управителните и надзорните органи на дружеството.

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

	Към 30.06.2024 г.	Към 31.12.2023 г.
Илиян Динев	- ЛВ.	- ЛВ.
Ваньо Иванов	- ЛВ.	- ЛВ.
Елена Андонова	- ЛВ.	- ЛВ.

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

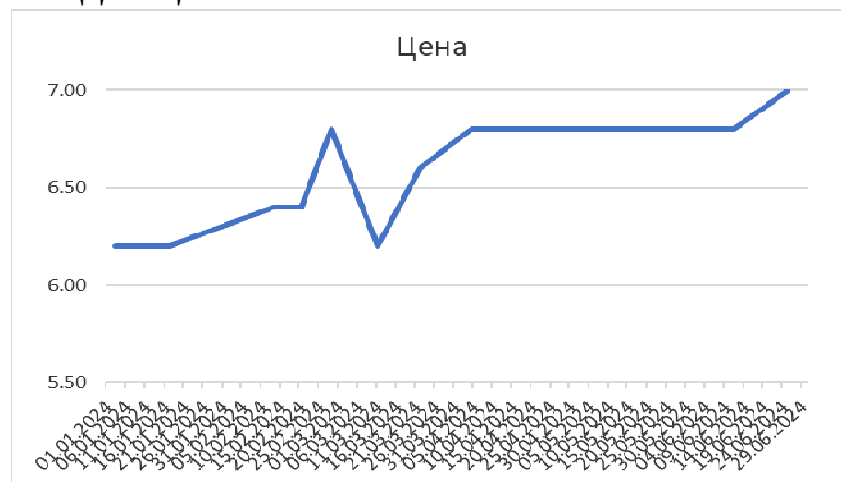
Членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав не притежават акции на емитента.

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

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

10. Промени в цената на акциите на дружеството

„СЛС Имоти“ АДСИЦ



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

На ръководството на Дружеството не са известни коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване.

IV. Инвестиционни намерения и вероятно бъдещо развитие

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

Дейността на „СЛС Имоти“ АДСИЦ е в пряка зависимост, от макроикономическата среда в страната, която се отразява на състоянието и развитието на имотния пазар.

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

Дейността на „СЛС Имоти“ АДСИЦ е строго регламентирана. Дружеството оперира своята дейност съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и според лиценза, който притежава в този смисъл през второто тримесечие на 2024 г. няма предприети такива действия.

VI. Наличие на клонове на предприятието

„СЛС Имоти“ АДСИЦ няма регистрирани клонове.

VII. Основни рискове пред които е изправено дружеството

Рискът може да бъде както заплаха за финансовото здраве на компанията, така и възможност за постигане на конкурентно предимство. Рискът, свързан с инвестиция, оказва влияние върху стойността на даден актив. Прието е във финансовата теория и

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

практика рискът да се дели на две основни групи – несистематичен (диверсифицируем) и систематичен (недиверсифицируем).

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

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

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

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

1. Систематични рискове

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

Систематични рискове са тези, свързани с общата икономическа конюнктура и политическата обстановка в страната. Тези рискове са извън директното влияние на Дружеството, но биха могли съществено да повлияят на резултатите от неговата дейност.

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

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

Политически риск

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

Дългосрочният политически климат на България и Европа е стабилен и не предполага големи рискове за бъдещата икономическа политика на страните. Евроинтеграция на страните от региона и последователността им във външната и

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

вътрешната политика гарантират липсата на сътресения и значителни промени в политическия климат.

Безработица

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

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

Според последните публикувани данни на НСИ, коефициентът на безработица в страната за първото тримесечие на 2024 г. е 5,0% или с 0,6% процентни пункта по-висок в сравнение с първото тримесечие на 2023 год. Продължително безработните лица (безработни от една година или повече) са 51.5% от всички безработни. Коефициентът на продължителна безработица е 2.6%.

Източник: www.nsi.bg

Кредитен риск на държавата

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

На 27.04.2024 г. Международната рейтингова агенция Fitch Ratings потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB' с положителна перспектива.

Рейтингът на България е подкрепен от силната външноикономическа и фискална позиция на страната в сравнение с държавите със същия рейтинг, надеждната политическа рамка от членството в ЕС и дългогодишното функциониране на режима на паричен съвет.

Положителната перспектива отразява изгледите за членство на страната в еврозоната, което би довело до по-нататъшни подобрения на показателите за външната позиция на страната. Въпреки забавяне на процеса по приемане на еврото след януари 2025 г. и подновената политическа несигурност, Fitch Ratings отчита, че има широка политическа ангажираност на местно и на ниво ЕС за приемане на еврото. Всички законодателни мерки, които отразяват ангажиментите след влизането във Валутно-курсовия механизъм II, са приети. Законът за централната банка беше приет през февруари 2024 година.

Приемане на еврото: Инфлацията (според ХИПЦ) в България се понижи значително, но остава над тази на трите най-добре представящи се държави-членки на ЕС. Fitch Ratings очаква, че страната няма да изпълни критерия за ценова стабилност в средата на 2024 г. България възнамерява да поиска изготвянето на оценка за напредъка си по критериите за конвергенция през второто полугодие на 2024 г., което би трябвало да позволи влизане в еврозоната по-късно през 2025 г. Според Fitch Ratings България би могла да изпълни критерия за ценова стабилност най-рано през четвърто

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

тримесечие на 2024 г. и в зависимост от развитието на инфлацията в другите страни от ЕС.

България се очаква да изпълни всички други числови критерии за приемане на еврото (публични финанси, дългосрочен лихвен процент и валутен курс). Въпреки това липсата на стабилно правителство и потенциално дългите преговори за съставяне на коалиция биха могли да забавят влизането в еврозоната след 2025 г. Приемането на еврото е фактор, който подкрепя рейтинга на България.

Постепенно възстановяване на растежа: Българската икономика нарасна с 1,8% през 2023 г., подкрепена от силното потребление на домакинствата, положителен нетен износ и стабилен растеж на правителствените инвестиции. Слабото външно търсене, подновената политическа несигурност и бавното усвояване на фондовете на ЕС ще забавят икономическата активност през първото полугодие на 2024 г., докато положителният растеж на реалните заплати и силният растеж на кредитите ще подкрепят частното потребление. Fitch Ratings очаква растежът на реалния БВП да се ускори до 2,4% през 2024 г. и до 3,1% през 2025 година.

По-бавно намаление на инфлацията: Инфлацията според ХИПЦ беше 3,1% през март 2024 г., което е над равнището на ЕС 27 от 2,6%, но под пика от 15,6% през септември 2022 г. Този спад се дължи главно на базовите ефекти, по-ниските цени на енергийните стоки и забавянето на инфлацията при храните. От Fitch Ratings очакват инфлацията да продължи да намалява, макар и с по-бавни темпове. Според рейтинговата агенция, мерките на правителството и връщането на някои данъчни ставки към стандартните им нива трябва да бъдат като цяло неутрални за инфлацията. Те очакват средногодишната инфлация да бъде 3,3% през 2024 г. и 2,9% през 2025 г., по-ниска от 8,6% през 2023 година.

По-големи фискални дефицити в средносрочен период: Дефицитът на сектор „Държавно управление“ беше 1,9% от БВП през 2023 г. Стабилният пазар на труда увеличи приходите от данъка върху доходите на физически лица и социалните вноски, докато по-високите социални и капиталови разходи натежаха върху разходната част на бюджета. Fitch Ratings прогнозира бюджетен дефицит от 2,9% през 2024 г. и 3% през 2025 година. Нарастващите социални нужди, забавянето на изпълнението на реформите и липсата на надеждно средносрочно фискално планиране, дължащи се на нестабилността на последните правителства, отслабиха фискалната позиция на България през последните години.

Фактори, които биха могли да доведат до положителни действия по рейтинга, са: Допълнителен напредък в присъединяването към еврозоната, като потвърждение, че България е изпълнила критериите за членство и по-голяма сигурност относно вероятния момент за приемане на еврото; увеличаване на потенциала за растеж, чрез прилагане на структурни и управленски реформи за подобряване на бизнес средата и/или ефективно използване на фондовете на ЕС.

Фактори, които биха могли да доведат до негативни действия по рейтинга, са: Липса на напредък в присъединяването към еврозоната поради постоянна политическа нестабилност или неизпълнение на критериите за конвергенция; по-слаби перспективи за икономически растеж, в резултат на неблагоприятни политически развития, които утежняват изпълнението на реформите.

Източник: www.minfin.bg

Инфлационен риск

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

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България.

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се забави до 2.3% в края на 2024 г., а средногодишната инфлация да възлезе на 3.0%. Освен на базовите ефекти от силното нарастване на цените през предходната година, забавянето на инфлацията през 2024 г. ще се дължи и на допусканията спадове на международните цени на енергийни суровини, както и на поевтиняването на някои групи стоки и услуги с административно определяни цени. Очаква се групите на услугите и храните да имат основен положителен принос за общата инфлация в края на 2024 г. В съответствие с техническите допускания за динамиката на цените на петрола и храните на международните пазари, както и с прогнозираните темпове на растеж на частното потребление и на разходите за труд се очаква годишният темп на нарастване на потребителските цени да възлезе на 2.7% в края на 2025 г. и да остане на това ниво в края на 2026 г. В средносрочен план се очаква положителният принос на базисните компоненти за общата инфлация да остане значителен.

Пред реализирането на прогнозата за инфлацията в краткосрочен хоризонт съществуват рискове за по-бавно нарастване на потребителските цени спрямо базисния сценарий, докато в средносрочен план преобладават главно рискове за по-висока от прогнозираната инфлация. В краткосрочен план рисковете в посока по-бавно нарастване на потребителските цени произтичат главно от възможността за по-голямо от очакваното понижение на административно определяните цени, както и от потенциално по-силно и бързо пренасяне от страна на фирмите на понижаващите се цени на суровините на международните пазари върху крайните потребителски цени в страната. В средносрочен план евентуалното реализиране на по-бързо и често индексирание на заплатите в условия на недостиг на работна сила, по-силно от очакваното нарастване на потребителското търсене, както и по-голямо от прогнозираното поскъпване на стоките и услугите с административно определяни цени представляват рискове в посока по-висока инфлация спрямо базисния сценарий.

Източник: www.bnb.bg

Нововъзникващи пазари

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

Валутен риск

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

Всяко значимо обезценяване на лева може да има значителен неблагоприятен ефект върху стопанските субекти в страната, включително върху Дружеството. Риск съществува и тогава, когато приходите и разходите на даден стопански субект се формират в различни валути. Особено изразена е експозицията на стопанските

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

субекти, опериращи на територията на България, спрямо щатския долар, който е основна валута на значителна част от световните пазари на суровини и продукция.

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

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

Лихвен риск

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

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

2. Несистематични рискове

Секторен риск

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

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

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

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- намаление на равнището на наемите;
- повишаване на застрахователните премии;
- ниска ликвидност на инвестициите в имоти;

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

- повишена конкуренция;
- рискове при отдаване под наем;
- риск от непокрити от застраховките загуби;

Пазарен риск

а. Валутен риск

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

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

б. Ценови риск

Дружеството не е повлияно от специфичен ценови риск.

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

Кредитен риск

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

Ликвиден риск

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

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

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

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

Риск на лихвоносните парични потоци

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

Оперативни рискове

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

- ✓ вземане на грешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на фирмата;
- ✓ невъзможността на мениджмънта да стартира реализацията на планирани проекти или липса на подходящо ръководство за конкретните проекти;

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

- ✓ възможни грешки на системата за вътрешен контрол;
- ✓ невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- ✓ риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията;

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

3. Механизми за управление и минимизиране на риска

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

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

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

VIII. Информация по чл.100о ал.7 от ЗППЦК

Междинният финансов отчет не е бил заверен от регистриран одитор и не му е извършен одиторски преглед.

IX. Информация по чл.20, ал.2, т.1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

1. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

През второто тримесечие на 2024 г. Дружеството не е осъществявало ремонти и подобрения на притежаваните инвестиционни имоти.

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

№ по ред	Несъбрани вземания от дейността	Към 30.06.2024 г. в хил.лв.	% спрямо общата стойност на вземанията към 30.06.2024 год.
1	Неплатени наеми, нетно от обезценки	0	0,00 %
2	Неплатени лизингови вноски	0	0,00 %
3	Неплатени арендни вноски	58	53,21 %
	Неплатени общо	58	
	Обща стойност на вземанията към 30.06.2024 г., нетно от обезценки	109	

Х. Разкриване на информация по чл.31 от ЗДСИЦДС

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

(оповестяване по чл.31, ал.1, т.1 от ЗДСИЦДС)

Към 30.06.2024 г. портфейла от инвестиционни имоти включва:

	Стойност	Дял в общия размер на ИИ
Отдавани под наем ИИ	9 890 хил.лв.	100.00 %
Общо ИИ	9 890 хил.лв.	100.00%

Към 30.06.2024 г. дружеството е получило:

- ✓ 100,00 % от дължимите наеми от началото на 2024 г. и
- ✓ 5,62 % общо от всички вземания за наеми

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

(оповестяване по чл.31, ал.1, т.2 от ЗДСИЦДС)

Виж раздел I т.1 – Инвестиционна дейност през второто тримесечие на 2024 г.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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

(оповестяване на информация по чл.31, ал.1, т.3 от ЗДСИЦДС за спазване на изискванията на чл.5, ал.7 от ЗДСИЦДС - най-малко 70 на сто от активите на дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, към края на всяко тримесечие следва да бъде в резултат на дейността по чл.5, ал. 1, т. 2)

	Стойност в хил.лв.	Дял в общия размер на ИИ
Инвестиционни имоти	9 890	98,75 %
Други активи	125	1,25 %
Общо активи	10 015	100,00 %

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

(оповестяване на информация по чл.31, ал.1, т.3 от ЗДСИЦДС за спазване на изискванията на чл.5, ал.9 от ЗДСИЦДС - Най-малко 70 на сто от брутните приходи за съответната финансова година на дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, следва да бъде в резултат на дейността по чл.5, ал. 1, т. 2.)

Реализираните приходи от наем на инвестиционни имоти в размер на 37 хил.лв., представляват 100,00 % от всички приходи.

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

(оповестяване на информация по чл.31, ал.1, т.3 от ЗДСИЦДС за спазване на изискванията на чл.25, ал.1-5 от ЗДСИЦДС)

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

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

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

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

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

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

(оповестяване на информация по чл.31, ал.1, т.3 от ЗДСИЦДС за спазване на изискванията на чл.26, ал.1 и ал.2 от ЗДСИЦДС)

- ✓ „СЛС Имоти“ АДСИЦ не е обезпечило чужди задължения и не е предоставило и получило заеми от лица, различни от банки;
- ✓ Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар;
- ✓ Към 30.06.2024 г. „СЛС Имоти“ АДСИЦ няма взети банкови кредити;

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

(оповестяване на информация по чл.31, ал.1, т.4 от ЗДСИЦДС)

Дружеството няма недвижими имоти на територията на друга държава членка.

8. Информация за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл.29 ал.3 от ЗДСИЦДС;

(оповестяване на информация по чл.31, ал.3 от ЗДСИЦДС)

Съгласно чл.29 ал.2 от ЗДСИЦДС, Дружеството може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и реда на чл.115в от ЗППЦК, при наличието на извършена последваща оценка на активите към края на периода и при съответно прилагане на чл.29 ал.3 и ако това е предвидено в устава на дружеството и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

В Устава на „СЛС Имоти“ АДСИЦ няма предвидена опция за изплащане на 6-месечен дивидент, по тази причина дружеството не прилага разпоредбите на чл.29, ал.2 от ЗДСИЦДС.

9. Информация за притежаване дялове или акции в трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС

(оповестяване на информация по чл.31, ал.4 от ЗДСИЦДС)

Дружеството не притежава дялове или акции в трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС.

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

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

11. Информация за придобити земеделски земи.

(оповестяване на информация по чл.31, ал.7 от ЗДСИЦДС)

През второто тримесечие на 2024 г., „СЛС Имоти“ АДСИЦ не е придобило нови земеделски земи.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

XI. Оповестяване на друга информация определена с наредба.

Вътрешната информация, оповестена от „СЛС Имоти“ АД СИЦ, можете да намерите в профила на компанията в www.x3news.com, както и на интернет страницата на дружеството www.slsimoti.bg.

Гр.София
29.07.2024 г.

Изпълнителен директор:
Илиян Динев