

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „СЛС ИМОТИ“ АДСИЦ
към 31.12.2024 г.**

1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ

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

Специалното законодателство, касаещо дейността на Дружеството, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН).

Основната дейност на дружеството 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; пряко свързаните дейности с осъществяването на гореизброените дейности; както и други дейности, позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в следния състав:

1. Илиян Зафиров Динев – изпълнителен член на Съвета на директорите;
2. Ваньо Стоянов Иванов – изпълнителен член на Съвета на директорите;
3. Елена Николаева Андонова-Костова – член на Съвета на директорите;

„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 (зеделски 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,

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

включително дейността по принудително събиране на вземания, произтичащи от тези договори;

✓ управление и поддържане на недвижими имоти, собственост на АД СИЦ, които не са отдадени за ползване;

✓ подготвя възлагането на първоначалната и последващата оценка на недвижимите имоти от името и за сметка на АД СИЦ и да съдейства на оценителите при извършването ѝ;

✓ извършва постоянно наблюдение и анализ на пазара на земеделски 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 АД СИЦ;

✓ осигурява организационни, технически и материални условия за работа на Съвета на директорите;

✓ да управлява дейността по администриране на акциите на АД СИЦ;

Между дружествата има сключен Договор за възлагане на дейност на трето лице (съгласно чл.27 от ЗДСИЦДС) от 16.01.2015 г.

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

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

Средносписъчният брой на служителите в „СЛС Имоти“ АД СИЦ към 31.12.2024 г. е 2 лица, в т.ч. 2 жена.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т.8 от Допълнителните разпоредби“.

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена с изключение на инвестиционните имоти, които се оценяват по справедлива стойност.

Финансовият отчет е съставен в български лева и всички показатели са закръглени до най – близките хиляда български лева (хил.лв.), освен ако не е упоменато друго.

2.2. Прилагане на принципа за действащо предприятие

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството Съветът на директорите очаква, че Дружеството ще има достатъчно финансови ресурси, за да

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

На база направен анализ на способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие, ръководството не е идентифицирало факти и обстоятелства, които да правят принципа – предположение за действащо предприятие неприложим или да пораждат значителни съмнения относно неговата валидност, които да бъдат оповестени в този финансов отчет. Съответно, финансовият отчет е изготвен на базата на принципа за действащо предприятие.

Военен конфликт Русия - Украйна

Към датата на съставяне на настоящия отчет продължават военните действия между Русия и Украйна. Ръководството на „СЛС Имоти“ АДСИЦ не е способно да определи какъв ще е ефектът върху икономиката, но е на мнение че тези събития се отразят негативно в световен мащаб, респективно в развитието на компаниите и икономическите последици ще са изключително сериозни.

Енергийната зависимост на целия Европейски съюз от енергиен внос е огромна. Рязката инфлация в цените на енергийните суровини е факт, а това води до ръст в разходи, които са част от всяко производство. Освен пряко върху цените за отопление, транспорт и енергия на домакинствата в по-дългосрочен план това може допълнително да захрани инфлацията в почти всички потребителски стоки. Освен хранителни и енергийни суровини, войната заплашва да предвизвика и глобален недостиг и съответно инфлация в редица индустриални материали и суровини.

За много от потенциалните негативни последици е изключително трудно да се направят точни прогнози, като крайният им ефект може да е по-осезаем или не, в зависимост от по-нататъшната ескалация на събитията и характера на бъдещото статукво в международните отношения.

Военният конфликт между Израел и Хамас

През отчетния период последиците на конфликта между Израел и Хамас не са се отразили съществено на дейността на „СЛС Имоти“ АДСИЦ. Дружеството няма експозиции към контрагенти от засегнатите от конфликта региони и не използва рисковите транспортни коридори.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството Съветът на директорите очаква, че Дружеството ще има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

На база направен анализ на способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие, ръководството не е идентифицирало факти и обстоятелства, които да правят принципа – предположение за действащо предприятие неприложим или да пораждат значителни съмнения относно неговата валидност, които да бъдат оповестени в този финансов отчет. Съответно, финансовият отчет е изготвен на базата на принципа за действащо предприятие.

Въпроси свързани с устойчивостта, климата и екологията

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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.

Последователното третиране на въпросите, свързани с климата в годишните финансови отчети е ключов елемент за намаляване на риска от „зелено измиване“. 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, през отчетния 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 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.

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 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.

3. ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНИТЕ ПОЛИТИКИ

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2023 г.

✓ МСС 1 „Представяне на финансовите отчети“ и МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводните политики в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

Дружеството оповестява съществената информация свързана със счетоводната политика, вместо основните счетоводни политики. Измененията поясняват, че информацията за счетоводната политика е съществена, ако потребителите на финансовите отчети на предприятието се нуждаят от нея, за да разберат друга съществена информация във финансовите отчети и ако предприятието разкрива несъществена информация за счетоводната политика, тази информация не трябва да преобладава над съществената информация за счетоводната политика. За да подкрепи това изменение, СМСС измени също практическо изявление № 2 Изготвяне на преценки за същественост по МСФО, за да предостави насоки как да се прилага концепцията за същественост към оповестяванията на счетоводната политика.

✓ МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

Измененията въвеждат определението за счетоводни приблизителни оценки и включват други изменения към МСС 8, които помагат на дружествата да разграничават промените в счетоводните приблизителни оценки от промените в счетоводните политики. Разграничението е важно, тъй като промените в счетоводните оценки се прилагат перспективно към бъдещи транзакции и други бъдещи събития, докато промените в счетоводната политика обикновено се прилагат ретроспективно към минали транзакции и други минали събития, както и към текущия период.

Измененията ще помогнат на дружествата да подобрят качеството на оповестяванията на счетоводната политика, така че информацията да бъде по-полезна за инвеститорите и другите основни потребители на финансовите отчети.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

✓ МСС 12 „Данъци върху дохода“: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви, произтичащи от единични трансакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

Предприятието трябва да прилага измененията в стандарта за трансакциите, които възникват на или след началото на най-скорошния представен сравнителен период. Също така Дружеството следва да признава в началото на най-скорошния представен сравнителен период отсрочени данъци за всички временни разлики, свързани с лизингови договори и задължения за извеждане от експлоатация и да признава кумулативния ефект от първоначалното прилагане на измененията като корекция на началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, ако е приложимо) на съответната дата.

✓ МСС 12 „Данъци върху дохода“: Международна данъчна реформа - Втори стълб Моделни правила, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

Измененията в МСС 12 са:

- Изключение от изискванията на МСС 12 предприятието да не признава и да не оповестява информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, свързани с данъците върху дохода по втори стълб на ОИСР. Предприятието трябва да оповести, че е приложило изключението.

- Изискване за оповестяване, според което предприятието трябва да оповестява отделно своите текущи данъчни разходи (приходи), свързани с данъците върху дохода по втори стълб.

- Изискване за оповестяване, което гласи, че в периодите, в които законодателството по втори стълб е прието или по същество е прието, но все още не е влязло в сила, предприятието оповестява известна или разумно оценима информация, която помага на потребителите на финансовите отчети да разберат излагането на предприятието на данъци върху дохода по втори стълб, произтичащи от това законодателство.

- Изискването предприятието да прилага изключението и изискването да оповести, че е приложило изключението незабавно след издаването на измененията и ретроспективно в съответствие с МСС 8.

✓ МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС

МСФО 17 замества МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква прилагането на модел за текущо оценяване, съгласно който преценките се преразглеждат през всеки отчетен период. Договорите са оценяват, като се използват:

- дисконтирани парични потоци с претеглени вероятности;
- изрична корекция за риск, и
- надбавка за договорени услуги, представляваща нереализираната печалба по договора, която се признава като приход през периода на покритие.

Стандартът позволява избор при признаването на промени в нормата на дисконтиране или в печалбата или загубата, или в другия всеобхватен доход. Новите правила ще се отразят на финансовите отчети и на основните показатели на всички дружества, които издават застрахователни договори.

✓ МСФО 17 „Застрахователни договори“: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 — Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС

Измененията касаят оповестяването на сравнителната информация относно финансовите активи, представена при първоначалното прилагане на МСФО 17. Измененията имат за цел да помогнат на дружествата да избегнат временни

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

счетоводни несъответствия между финансовите активи и задълженията по застрахователни договори и следователно да подобрят полезността на сравнителната информация за потребителите на финансовите отчети.

МСФО 17 Застрахователни договори и МСФО 9 Финансови инструменти имат различни изисквания за преход. За някои застрахователи тези разлики могат да доведат до временни счетоводни несъответствия между финансовите активи и задълженията по застрахователни договори в сравнителната информация, която те представят във финансовите си отчети, когато прилагат МСФО 17 и МСФО 9 за първи път.

Измененията ще помогнат на застрахователите да избегнат тези временни счетоводни несъответствия и следователно ще подобрят полезността на сравнителната информация за инвеститорите чрез възможността да представят сравнителна информация за финансовите активи.

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2023 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Промените са свързани със следните стандарти:

- ✓ МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- ✓ МСС 7 „Отчет за паричните потоци“ и МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестявания“: Финансови споразумения с доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;
- ✓ МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., не е приет от ЕС;
- ✓ МСФО 16 „Лизинг“: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не порано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- ✓ МСС 21 „Ефекти от промените в обменните курсове“, в сила от 1 януари 2025 г., не е приет от ЕС;
- ✓ МСФО 10 и МСС 28 - Продажба или апорт на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие

4. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен съгласно историческата цена. Базите за оценяване са описани по-подробно в счетоводната политика по-долу.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

Сделки в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Фиксинг на някои валути към българския лев за 31.12.2024 г. е:

1 EUR	1.95583 лв.
1 USD	1.8826 лв.

Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са земя и/или сгради, държани 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.

Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка от независим лицензиран оценител.

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

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

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.

Имоти, машини и съоръжения и активи с право на ползване

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на лизингови договори, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

автомобили	4 години
компютри	2 години
други	25 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

Нематериални Активи

Нематериалните активи се представят във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

обезценка. В дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните активи, като се използва полезния живот на актива, както следва:

- * права върху интелектуална собственост – за срока на договора или разрешението;
- * права върху индустриална собственост – за срока на договора или разрешението;
- * програмни продукти – 2 години или срок на договора;
- * продукти от развойна дейност – до 5 години;
- * интернет-сайтове – за срока на договора.

Избраният праг на същественост в дружеството е 700.00 лева.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Нематериалните активи се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат към датата на прехвърляне на контрола към получателя на актива. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “нематериалните активи” се определят чрез сравняването на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право (приходите от продажбата) и балансовата стойност на актива към датата на която получателят получава контрол върху него.

Лизинг

За всеки нов сключен договор Дружеството преценява дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

✓ дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване;

✓ Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора;

✓ Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, остават и се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството. Дружеството реализира приходи от

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти. Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

Финансови инструменти

Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

Финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- * дългови инструменти по амортизирана стойност;
- * финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;

Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Моделът на очакваните кредитни загуби за текущия и предходен отчетен период има ефект върху наличните парични средства на Дружеството.

Дружеството прилага следната политика за обезценка:

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

Парични средства по банкови сметки

* разплащателни сметки

Кредитен рейтинг	Очаквани кредитни загуби (ECL) в следващите 12 месеца
BB+ и по-високо	0.37%
от B+ до BB+	1.50%
от CCC+ до B+	4.99%

Забележка: В случай, че насрещната страна няма установен рейтинг, както и в случай на отсъствие на стойности на количествените и качествените показатели, Дружеството ги класифицира в трета категория (от CCC+ до B-)

Търговски и други вземания

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок.

Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

Времева структура на вземанията	Очаквани кредитни загуби (ECL) не по-малко от:
от 0 до 120 дни просрочие	4.31%
от 120 до 150 дни просрочие	10.00%
от 150 до 365 дни просрочие (DPD)	15.00%
от 1 година до 2 години	30.00%
от 2 години до 3 години	60.00%
от 3 години до 4 години	80.00%
Над 4 години	100.00%

Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

Приходи по договори с клиенти

Основната дейност на дружеството е свързана с набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- 1.Идентифициране на договора с клиент
- 2.Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3.Определяне на цената на сделката
- 4.Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5.Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Във всички случаи общата цена на сделката за даден договор се разпределя между различните задължения за изпълнение въз основа на относителните самостоятелни продажни цени на отделните продукти и услуги. Цената на сделката по договора изключва всички суми, събрани от името и за сметка на трети страни.

Приходите от наеми в резултат на оперативен лизинг на имоти се признават на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив.

Оперативни разходи

Разходите се начисляват текущо и оповестяват в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, обхващайки целия период.

Сделки със свързани лица

Свързани лица съгласно МСС 24, се считат лицата при които едната от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения.

Данъци

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

Съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане, Дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация не се облагат с корпоративен данък.

В резултат на това, Дружеството не дължи и не е начислявало в настоящия финансов отчет текущ и отсрочен данък върху печалбата за периода.

Задължение за дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат (счетоводна печалба) за годината, коригиран с ефекта от последващи оценки на инвестиционните имоти и с ефекта от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината. Определеният съгласно изискванията на ЗДСИЦДС минимален размер на задължението за дивиденди за текущия отчетен период се отчита в намаление на неразпределената печалба и задължение в текущия период, а разликата между финалният одобрен от акционерите дивидент и минимално изискуемият такъв се отчита в следващия отчетен период след решение на Общото събрание на акционерите в намаление на неразпределената печалба.

Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната финансова година.

Нетна печалба на акция

Нетната печалба на акция се изчислява като се раздели нетната печалба за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции на средно-претегления брой на държаните акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на ново издадените такива през периода, умножен по средно – времеви фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

5.1. Инвестиционни имоти в употреба

Съгласно Устава на дружеството всички инвестиционните имоти на „СЛС Имоти“ АД СИЦ се намират на територията на Република България. Същите са оценени към 31 декември 2023 г. от независим оценител, който притежава съответната професионална квалификация и има актуални наблюдения върху местонахождението на оценения инвестиционен имот.

Приоритетните и дългосрочни намерения на дружеството са притежаваните от него инвестиционни имоти да бъдат отдавани под наем.

Инвестиционни имоти към 31.12.2024 г.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

Имоти	Площ /кв.м./		Балансова ст-ст в хил.лева	Балансова ст-ст в хил.лева
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
гр. София, район Искър, м-ст Крайното - ПИ	136	136	152	150
Земеделски земи с.Върбен	972 043	972 043	9 740	9 740
Общо:			9 892	9 890

Върху инвестиционните имоти няма ограничения за правото на ползване и същите не са предоставени като обезпечине.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Инвестиционни имоти
	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	5 744
Придобити през годината в т.ч.	-
- чрез покупка	-
- чрез последващи разходи	-
Отписани през годината	-
Нетна печалба/ (загуба) от промяна на справедливата стойност	4 146
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	9 890
Придобити през годината в т.ч.	-
- чрез покупка	-
- чрез последващи разходи	-
Отписани през годината	-
Нетна печалба/ (загуба) от промяна на справедливата стойност	2
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	9 892

Инвестиционните имоти са отдадени под наем по договори за оперативен лизинг със срок от 1-3 години.

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

Земеделските земи в с.Върбен са отдадени под наем за следващата стопанска година.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	До 1 година	Над 1 до 3 години	Над 3 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2024 г.	52	-	-
31 декември 2023 г.	58	1	-

5.2. Нетна печалба / загуба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти

	31.12.2024	31.12.2023
Разходи от преоценка на инвестиционни имоти	-	-
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	2	4 146
Общо:	2	4 146

Направените преоценки на инвестиционните имоти до справедлива стойност са повтаряеми поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40. Оценките се извършват регулярно към датата на всеки годишен финансов отчет.

Оценката на независим оценител към 31 декември 2023 г. за поземлените имоти в землището на с. Върбен, общ. Брезово, обл. Пловдив е базирана на метода на пазарните аналози с тежест 100%, а оценката на независим оценител към 31.12.2024 г. за поземлен имот в гр. София, м. НПЗ „Искър - север“ е базирана на комбиниран подход с 50% тежест на метода на пазарните аналози (сравнителен метод) и 50% тежест на метод на капитализиране на дохода (приходен метод).

При използване 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 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 хипотетичния доход от отдаването на площта като външни паркоместа под наем.

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.

6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2024	31.12.2023
Парични средства в каса	5	5
- в лева	5	5
Парични средства по разплащателни сметки	5	33
- в лева	34	33
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1)	-
Общо:	38	38

Не са налице блокирани парични средства.

7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2024	31.12.2023
Вземания от клиенти по наемни договори	68	68
Коректив за очаквани кредитни загуби	(33)	(3)
Други вземания	17	17
Общо:	82	82

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

Други вземания в размер на 17 хил. лв. възникват по договор за отдаване под наем на земеделски земи с. Върбен за стопанската 2024 – 2025 г..

8. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

Регистрираният капитал на Дружеството се състои 2 500 000 броя напълно платени обикновени поименни безналични акции с номинална стойност в размер на 1 лев за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и дават право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	31.12.2024	31.12.2023
Основен акционерен капитал	2 500	2 500
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	2 120	2 120
Неразпределена печалба	5 359	1 179
Текуща печалба/загуба	33	4 180
Общо:	10 012	9 979

	31.12.2024	31.12.2024
	Право на глас	% участие
„СЛС Холдинг“ АД	287 848	11.51
УПФ „Бъдеще“	172 700	6.91
ДФ „Компас Прогрес“	206 912	8.28
БТФ „ЕФ Принсипал“ ЕТФ	180 920	7.24
ДФ „ЕФ Рапид“	218 010	8.72
БТФ "Активна балансиран" ЕТФ	226 890	9.08
ДФ „Активна Високодоходен“ Фонд	185 389	7.42
	1 478 669	59.16

Към 31.12.2024 г. останалата част от акционерния капитал се притежава от 27 юридически лица и 1 физическо лице, всяко от които притежава по-малко от 5% от капитала.

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

Издадени напълно платени обикновени акции	Акции брой	Основен капитал Хил.лв.	Премийен резерв Хил.лв.
Салдо на 01.01.2023 г.	2 500 000	2 500	2 120
Движение за годината	-	-	-
- Емисия	-	-	-
Салдо на 31.12.2023 г.	2 500 000	2 500	2 120
Движение за годината	-	-	-
- Емисия	-	-	-
Салдо на 31.12.2024 г.	2 500 000	2 500	2 120

Премийни резерви

Към 31.12.2024 г. премийните резерви са в размер на 2 120 хил.лв. (2023 г.: 2 120 хил.лв.). Те са формирани при увеличение на капитала на Дружеството от разликата

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

между емисионна и номинална стойност при издадени нови акции. Премийните резерви могат да бъдат използвани само за покриване на загуби от предходна година.

Печалби от текущата година

Към 31.12.2024 г. Дружеството реализира печалба в размер на 33 хил.лв. (2023 г.: печалба в размер на 4 180 хил.лв.).

9. ДИВИДЕНТИ

Съгласно чл.29, ал.1 От ЗДСИЦДС, Дружеството е задължено да разпределя като годишен дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл.29, ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

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“ АД СИЦ няма предвидена опция за изплащане на 6-месечен дивидент, по тази причина дружеството не прилага разпоредбите на чл.29, ал.2 от ЗДСИЦДС.

Съгласно чл.247а от Търговския закон, Дивиденди и лихви по чл. 190, ал. 2 се изплащат само ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

За 2023 година преобразуваният съгласно чл.29, ал.3 от ЗДСИЦДС финансов резултат, който се явява основа за изчисляване на задължителния по закон дивидент е печалба в размер на 34 хил.лв. (2022 г. 72 хил.лв.). Отчислението от печалбата за 2023 г. за дивидент е 90% от основата и е в размер на 31 хил.лв. (2022 г.: 65 хил.лв.). сумата е начислена като намаление на показателя за неразпределена печалба и е признато задължение за дивидент в отчета за финансово състояние на дружеството към 31.12.2023 г.

10. ПРИХОДИ ОТ НАЕМ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2024	31.12.2023
Приходи от наем на инвестиционни имоти	7	7
Приходи от наем на инвестиционни имоти земеделски земи	68	68
Общо:	75	75

11. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	31.12.2024	31.12.2023
Разходи за одит	(2)	(2)
Разходи за оценки	(2)	(2)
Разходи за депозитарни услуги	(6)	(6)
Административни такси – АВ, КФН, БФБ, ЦД, СФП	(6)	(7)
Такси за скици	-	(2)
Други разходи за външни услуги	(1)	(3)

Общо: (17) (22)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2024 г. е в размер на 2 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

12. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	31.12.2024	31.12.2023
Разходи за заплати	(21)	(14)
Общо:	(21)	(14)

13. ДРУГИ РАЗХОДИ

	31.12.2024	31.12.2023
Разходи за местни данъци и такси	(2)	(2)
Други разходи	(2)	(2)
Начислени / възстановени кредитни загуби, нетно	(1)	-
<i>Начислени кредитни загуби</i>	(8)	(8)
<i>Възстановени кредитни загуби</i>	7	8
Общо:	(5)	(4)

14. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	31.12.2024	31.12.2023
Разходи от начислени банкови такси	(1)	(1)
Общо:	(1)	(1)

15. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на Дружеството включват ключовия управленски персонал – членовете на Съвета на директорите. През четвъртото тримесечие на 2024 г. няма начислени възнаграждения на Съвета на директорите.

През текущия период дружеството няма сделки със свързани лица.

Към 31.12.2024 г. дружеството не отчита вземания или задължения към свързани лица.

16. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Ръководството на Дружеството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу:

Лихвен риск

Дружеството няма съществени финансови активи и пасиви с плаващи лихвени проценти и съответно не е изложено на съществен лихвен риск

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че предприятието ще изпита трудности при изпълнение на задълженията си по текущите си пасиви. Подходът на предприятието за управление на ликвидността е да се гарантира, доколкото е възможно, че винаги ще разполага със значителна ликвидност да изпълнява своите задължения, когато е необходимо, при нормални и необичайни ситуации, без да понася неприемливи загуби или увреждане на репутацията на предприятието.

Валутен риск

Към тази дата Дружеството няма експозиция във валута различна от лев и евро и съответно не е изложено на съществен валутен риск.

Кредитен риск

Дружеството търгува единствено с платежоспособни контрагенти. Неговата политика е, че всички клиенти, които желаят да търгуват на отложено плащане, подлежат на процедури за проверка на тяхната платежоспособност. Освен това, салдата по търговските вземанията се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Няма значителни концентрации на кредитен риск в Дружеството. Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозиция на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения.

В таблицата по-долу са представени активите и пасивите на „СЛС Имоти“ АДСИЦ, разграничени по групи според падежа им на базата на остатъчния срок от датата на баланса до датата на договорния падеж:

Остатъчен срок на активи и пасиви към 31.12.2024 г. (хил. лв.)	До 1 месец	3-12 месеца	1-5 години	Общо
Активи				
Парични средства и парични еквиваленти	38	-	-	38
Търговски и други вземания	-	82	-	82
Общо активи:	38	82	-	120
Пасиви				
Задължения за дивидент	-	-	-	-
Общо пасиви	-	-	-	-
Нетна падежна разлика	38	82	-	120

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да коригира изплащането на дивиденди на акционерите, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите.

17. ОЦЕНЯВАНЕ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

Дружеството оценява своите инвестиционни имоти по справедлива стойност към отчетната дата.

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Дружеството.

Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.

Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

Дружеството използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност, или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

Ниво 1 – Използват се котирувани (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви;

Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено; и

Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 3.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повтаряема база, „СЛС Имоти“ АД СИЦ прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

Ръководството на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на инвестиционни имоти.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на инвестиционни имоти се ангажират външни независими оценители. Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация като се използват и критериите на чл.22 от ЗДСИЦДС. След обсъждане със специалистите-оценители, ръководството решава кои оценителски методи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Дружеството. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

18. ПРЕЦЕНКИ ОТ ОПРЕДЕЛЯЩО ЗНАЧЕНИЕ ПРИ ПРИЛАГАНЕ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА. КЛЮЧОВИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ С ВИСОКА НЕСИГУРНОСТ

Лизинг

Определяне дали даден договор съдържа лизинг или лизингови елементи.

При идентифициране и класифициране на лизинг или лизингов елемент в даден договор, дружеството преценява дали договорът съдържа идентифициран актив и дали по силата на него се прехвърля контрола над използването на същия актив за съответния по договора срок.

Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за лизинг за притежаваните от него инвестиционни имоти. Ръководството счита, че дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти и поради това договорите се третират като оперативен лизинг

Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството

Оценяване по справедлива стойност

„СЛС Имоти“ АДСИЦ

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти. При прилагане на техники за оценяване ръководството се стреми да използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден имот. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

19. ПРОВИЗИИ, УСЛОВНИ АКТИВИ И УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

В „СЛС Имоти“ АДСИЦ няма условия за начисляване на провизии извън дивидента, както и за оповестяване на условни активи и пасиви.

20. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Няма значими коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между отчетната дата и датата на съставяне на този отчет, които да променят финансовите отчети към 31.12.2024 г.

21. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовият отчет към 31.12.2024 г. е одобрен за публикуване от Ръководството на дружеството и са подписани от негово име на 29.01.2025 г.

Съставител:
Веселина Михайлова

Изп.директор:
Илиян Динев