

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**на „СЛС Имоти“ АДСИЦ**  
**гр.София, бул. „Христофор Колумб“ № 43**  
**ЕИК 175341828**  
**за периода 01.01.2025 г. - 31.03.2025 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) | <a href="mailto:office@slsimoti.bg">office@slsimoti.bg</a> |
| Лице за контакт           | Цветелина Николова                                         |

## „СЛС Имоти“ АДСИЦ

### I. Обективен преглед на развитието и резултатите от дейността

#### 1. Инвестиционна дейност към 31.03.2025 г.

##### 1.1 Продажа на инвестиционни имоти

През отчетния период Дружеството не е осъществявало продажба на инвестиционни имоти.

##### 1.2. Покупка на инвестиционни имоти

През отчетния период Дружеството не е осъществявало покупка на инвестиционни имоти.

##### 1.3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През отчетния период Дружеството не е осъществявало ремонти и подобрения на притежаваните инвестиционни имоти.

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

Към 31.03.2025 г. диверсифицирания портфейл от инвестиционни имоти е както следва:

| Имоти                                      | Площ /кв. м./ |            | Балансова<br>стойност в<br>хил.лева | Балансова<br>стойност в<br>хил.лева |
|--------------------------------------------|---------------|------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
|                                            | 31.03.2025    | 31.12.2024 | 31.03.2025                          | 31.12.2024                          |
| гр. София, район Искър, м-ст Крайното - ПИ | 136           | 136        | 152                                 | 152                                 |
| Искър, м-ст Крайното - ПИ                  |               |            |                                     |                                     |
| Земеделски земи с.Върбен                   | 972 043       | 972 043    | 10 171                              | 10 171                              |
| Общо:                                      |               |            | 10 323                              | 10 323                              |

Направена е преоценка на инвестиционните имоти по справедлива стойност към 31.12.2024 г. с цел актуализиране на цените спрямо пазарните нива.

#### Оценяване по справедлива стойност

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

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

## **„СЛС Имоти“ АДСИЦ**

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

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

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

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

За притежаваният от дружеството ПИ в местност Крайното, район Искър, гр.София се водят преговори за дългосрочно отдаване под наем.

### **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 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 към 31.03.2025 г.**

През отчетния период реализираните приходи са в размер на 19 хил.лв., от които 2 хил.лв. са приходи от наем на инвестиционни имоти и 17 хил.лв. приходи от наем на земеделски земи.

Общият размер на разходите на дружеството към 31.03.2025 г. е 25 хил.лв., от които по-съществените разходи са:

|                                               | <b>31.03.2025</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| Административни такси – АВ, КФН, БФБ, ЦД, СФП | (5)               |
| Разходи за депозитарни услуги                 | (1)               |
| Разходи за одит                               | (2)               |
| Разходи за заплати и осигуровки               | (5)               |
| Разходи за оценки                             | (2)               |

## „СЛС Имоти“ АДСИЦ

|                      |      |
|----------------------|------|
| Разходи от обезценка | (7)  |
| Други разходи        | (3)  |
| Общо:                | (25) |

**Финансовият резултат към 31.03.2025 г. е загуба в размер на 6 хил.лв.**

Общият размер на активите на дружеството към **31.03.2025 г.** е 10 440 хил.лв., от които 10 323 хил.лв. е стойността на инвестиционните имоти, 25 хил.лв. са паричните средства и 92 хил.лв. са търговските и други вземания.

Собственият капитал на дружеството към **31.03.2025 г.** е в размер на 10 408 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 5 788 хил.лв., а финансовият резултат от текущия период е загуба в размер на 6 хил.лв.

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

| ВИД ПОКАЗАТЕЛ                                    | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| коефициент на рентабилност на собствения капитал | (0,001)    | (0,001)    |
| коефициент на капитализация на активите          | (0,001)    | 0,00       |

### **3. Информация по въпроси свързани с устойчивостта, екологията и служителите**

През последните години се наблюдава тенденция към увеличаване на обхвата на нефинансовата информация във финансовите отчети на предприятията. Акцентираща 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 31.03.2025 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 31.03.2025 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

## **„СЛС Имоти“ АДСИЦ**

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.

**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“ АДСИЦ 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 31.03.2025 г. | Към 31.12.2024 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“ АДСИЦ 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



**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 към 31.03.2025 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“ АДСИЦ**

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 2024 г. е 4,2% или с 0,1% процентни пункта по-нисък в сравнение с 2023 год. Продължително безработните лица (безработни от една година или повече) са 51,6% от всички безработни. Коефициентът на продължителна безработица е 2,1%.

**Източник:** [www.nsi.bg](http://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 12.04.2025 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 външна 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. Също така, Fitch Ratings отбелязват, че ниската производителност на труда и неблагоприятната демография имат възпиращ ефект върху потенциалния растеж в дългосрочен план. Рейтинговата агенция отбелязва, че нестабилната политическа среда, която се наблюдаваше през последните години, повлия на изпълнението на реформите.

Положителната перспектива отразява перспективите за приемане на еврото, които биха довели до допълнително подобряване на външните показатели.

През февруари 2025 г. България подаде искане до Европейската комисия и Европейската централна банка за извънредни конвергентни доклади след изпълнение на всички номинални Маастрихтски критерии, включително критерия за ценова стабилност. Докладите вероятно ще бъдат публикувани в началото на юни и ако оценката е положителна, това ще позволи на България да приеме еврото от януари 2026 г. Рейтинговата агенция отбелязва, че намира като цяло приемането на еврото в подкрепа на рейтинга.

Fitch Ratings ревизира нагоре прогнозата си за растеж на БВП за 2025 г. на 3.1% от 2.5% през октомври 2024 г., поради по-силния растеж през предходната година и подобрената вътрешна политическа ситуация. Силният номинален ръст на заплатите

## **„СЛС Имоти“ АДСИЦ**

ще продължи да подкрепя потреблението. Рейтинговата агенция отбелязва, че, въпреки че остават предпазливи по отношение на капацитета и темповете на изпълнение на реформите, очаква средствата от ЕС да се увеличат и да подкрепят инвестиционната дейност.

Рейтинговата агенция очаква инфлацията според ХИПЦ да бъде средно 3.9% през 2025 г. спрямо 2.6% през 2024 година. Fitch Ratings не очаква инфлацията да попречи на влизането на България в еврозоната. Те прогнозира намаляване на инфлацията до 3% през 2026 година.

Рейтинговата агенция изчислява, че дефицитът на сектор „Държавно управление“ ще се увеличи до 2.8% от БВП през 2024 г. от 2% през 2023 г., отразявайки по-високите разходи за заплати и социални плащания. Fitch Ratings прогнозира бюджетен дефицит от 2.7% през 2025 г., отразявайки по-нататъшно увеличение на заплатите в публичния сектор, доставките на военно оборудване (0.5% от БВП) и предвидените мерки за увеличаване на приходите. Агенцията очаква дефицитът да намалее до 2.4% през 2026 г., поради допусканията им за по-високи разходи за отбрана и по-ниските очаквани средства от ЕС.

Фактори, които биха могли да доведат до положителни действия по рейтинга, са: Потвърждение, че България е изпълнила критериите за конвергенция, както и по-голяма сигурност по отношение на вероятния момент за приемане на еврото и подобряване на потенциала за растеж.

Фактори, които биха могли да доведат до негативни действия по рейтинга, са: Липса на напредък в присъединяването към еврозоната поради подновена политическа нестабилност или неизпълнение на критериите за конвергенция и по-слаби перспективи за икономически растеж.

**Източник: [www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)**

## **Инфлационен риск**

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Инфлацията може да повлияе върху размера на разходите на Дружеството. Тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива, които отразяват и нивата на инфлация в страната. Затова поддържането на ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на Дружеството.

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

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се ускори до 3.5% в края на 2025 г. (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация да възлезе на 3.8% (2.6% през 2024 г.). Всички основни групи стоки и услуги ще допринасят за ускоряването на инфлацията, като най-голям положителен принос за растежа на ХИПЦ в края на 2025 г. ще имат групите на храните и услугите. Прогнозираното нарастване на разходите за труд и силното потребителско търсене се очаква да продължат да оказват проинфлационен натиск в средносрочен план и да поддържат висока инфлацията в групата на услугите. Според прогнозата годишната инфлация в края на 2026 г. ще се забави до 2.5% (2.4% средно за годината), което ще се дължи най-вече на групите на стоките и услугите с административно определяни цени, както и на храните. През 2027 г. средногодишната инфлация се очаква да се ускори слабо до 2.6%.

## **„СЛС Имоти“ АДСИЦ**

Рязкото задълбочаване на търговската война след обявените от САЩ на 2 април всеобхватни митнически тарифи води до много голяма несигурност относно развитието на инфлацията в глобален план, в Европа и в България. Нетният ефект от търговската война върху инфлацията в България ще зависи от редица взаимосвързани фактори, сред които ответната реакция на водещите икономики и най-вече на ЕС, ефектите върху цените на вносните стоки, колебанията в обменния курс на еврото, измененията в международните цени на суровините, последиците от потенциално преструктуриране на глобалните вериги на доставки и евентуалното пренасочване на търговски потоци от Китай и други държави към Европа, промяната в нагласите за потребление и инвестиции на икономическите агенти в условията на повишена несигурност, както и от реакциите на паричните и фискалните политики във водещите икономически региони.

В периода от 2 до 9 април 2025 г., вследствие на рязкото влошаване на глобалните икономически перспективи, международната цена на петрола се понижи значително под заложените в текущата прогноза допускания, което при равни други условия представлява външен фактор за реализиране на по-ниска инфлация в България в краткосрочен план. Същевременно продължават да съществуват вътрешни фактори, създаващи риск от реализиране на по-висока от прогнозираната инфлация, и те са свързани с евентуално по-голямо нарастване на административно определяните цени в България, както и с потенциално по-бързо и силно пренасяне от страна на фирмите на прогнозирания растеж на разходите за труд върху крайните потребителски цени.

**Източник: [www.bnb.bg](http://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 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“ АД СИЦ 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.

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

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

### **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.

**6. 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 матурирещите граници на активите и пасивите на дружеството. Текущо матурирещият и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансово-счетоводния отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

**Риск на лихвоносните парични потоци**

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

**Оперативни рискове**

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

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

## **„СЛС Имоти“ АДСИЦ**

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.**

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

Към 31.03.2025 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.**

**„СЛС Имоти“ АДСИЦ**

| <b>N по ред</b> | <b>Несъбрани вземания от дейността</b>                                   | <b>Към 31.03.2025 г. в хил.лв.</b> | <b>% спрямо общата стойност на вземанията към 31.03.2025 год.</b> |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1               | Неплатени наеми, нетно от обезценки                                      | 0                                  | 0,00 %                                                            |
| 2               | Неплатени лизингови вноски                                               | 0                                  | 0,00 %                                                            |
| 3               | Неплатени арендни вноски                                                 | 58                                 | 63,04 %                                                           |
|                 | <b>Неплатени общо</b>                                                    | <b>58</b>                          |                                                                   |
|                 | <b>Обща стойност на вземанията към 31.03.2025 г., нетно от обезценки</b> | <b>92</b>                          |                                                                   |

**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 31.03.2025 г. портфейла от инвестиционни имоти включва:

|                      | <b>Стойност</b>       | <b>Дял в общия размер на ИИ</b> |
|----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Отдавани под наем ИИ | 10 171 хил.лв.        | 98,53 %                         |
| Други ИИ             | 152 хил.лв.           | 1,47%                           |
| <b>Общо ИИ</b>       | <b>10 323 хил.лв.</b> | <b>100,00%</b>                  |

Към 31.03.2025 г. дружеството е получило:

- ✓ 97,66 % от дължимите наеми от началото на 2025 г.;
- ✓ 0,00% от дължимите наеми преди 01.01.2025 г. и
- ✓ 2,89 % 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 към 31.03.2025 г.**

**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)



**„СЛС Имоти“ АДСИЦ**

|                     | Стойност в хил.лв. | Дял в общия размер на ИИ |
|---------------------|--------------------|--------------------------|
| Инвестиционни имоти | 10 323             | 98,88 %                  |
| Други активи        | 117                | 1,12 %                   |
| <b>Общо активи</b>  | <b>10 440</b>      | <b>100,00 %</b>          |

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

*(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 brutните 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 19 хил.лв., представляват 99,08 % 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.**

*(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 31.03.2025 г. „СЛС Имоти“ АДСИЦ няма взети банкови кредити;

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

## **„СЛС Имоти“ АДСИЦ**

(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 предоставянето 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 отчетния период „СЛС Имоти“ АДСИЦ не е придобило нови земеделски земи.

## **XI. Оповестяване на друга информация определена с наредба.**

Вътрешната информация, оповестена от „СЛС Имоти“ АДСИЦ, можете да намерите в профила на компанията в [www.x3news.com](http://www.x3news.com), както и на интернет страницата на дружеството [www.slsimoti.bg](http://www.slsimoti.bg).

Гр.София  
28.04.2025 г.

Изпълнителен директор:  
Илиян Динев