

РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А - ВЪВЕДЕНИЕ СЪДЪРЖАЩО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

Настоящото резюме следва да бъде възприемано като въведение към Проспект за публично предлагане на емисия акции с ISIN BG1100065074 на Емитента „СЛС Имоти“ АД СИЦ, LEI 747800L06EZEDS8EYS35 и адрес България, София, 1592, р-н „Искър“, бул. Христофор Колумб № 43, уеб-сайт www.slsimoti.bg.

Проспектът е одобрен от **Комисията за финансов надзор** (www.fsc.bg) с решение №

Всяко решение за инвестиции в Предлаганите Акции следва да се основава на задълбочен прочит на целия Проспект. Инвеститорите следва да имат предвид, че цената на Предлаганите акции може да падне и те да загубят изцяло или частично стойността на инвестираната в тези акции сума.

Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето (включително негов превод), ако то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на Проспекта или, четено заедно с другите части на Проспекта, не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.

Всеки ищец-инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на Проспекта, може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските за превод на Проспекта преди началото на съдебното производство.

РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Кой е ЕМИТЕНТЪТ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ?

Емитентът на Предлаганите акции е „СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ - акционерно дружество със специална инвестиционна цел, създадено по българското законодателство, със седалище и адрес на управление: България, София, 1592, р-н „Искър“, бул. Христофор Колумб № 43 и LEI код 747800L06EZEDS8EYS35.

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

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

Към датата на Проспекта, няма лице, което да упражнява пряк контрол върху „СЛС Имоти“ АД СИЦ. По отношение на Дружеството не е налице уведомление за непряко притежание на акции/права на глас в ОСА по смисъла на чл. 146 от ЗППЦК. Не са въведени специални мерки срещу злоупотреба с пряк или непряк контрол.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ се управлява от **Съвет на директорите (СД)** в състав:

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

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

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

КАКВА Е ОСНОВНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЕМИТЕНТА?

Отчет за доходите	2020	2019	2018	30.6.2020	30.6.2021
Съвкупни приходи	7	4	0	3	9
Оперативна печалба/загуба	-11	-12	-848	-6	-4
Нетна печалба/загуба	-11	-13	-848	-6	-4
Годишен ръст на приходите	75%	-	-	-	200%
Оперативен марж	-157.1%	-300.0%	-	-200.0%	-44.4%
Нетен марж	-157.1%	-325.0%	-	-200.0%	-44.4%
Доход на акция	-0.006	-0.007	-0.424	-0.003	-0.002

Счетоводен баланс	2020	2019	2018	30.6.2020	30.6.2021
Съвкупни активи	161	172	184	161	161
Съвкупен собствен капитал	160	171	184	160	156
Нетни финансови задължения	0	0	0	0	0

Отчет за паричните потоци	2020	2019	2018	30.6.2020	30.6.2021
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-18	-12	-10	-10	-11
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	7	-155	0	3	11
Нетни парични потоци от финансова дейност	-1	0	-1	0	0

Източник: „СЛС Имоти“ АДСИЦ

КОИ СА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА?

ДРУЖЕСТВОТО Е ДЕКАПИТАЛИЗИРАНО. В миналото Дружеството е натрупало значителни по размерите си загуби, а от дейността си в момента не реализира значими приходи на регулярна база. Тези обстоятелства пораждат несигурност относно възможността то да продължи да функционира като действащо предприятие. Освен това към датата на този Проспект, във връзка с намалената стойност на собствения капитал на „СЛС Имоти“ АДСИЦ, под законово установения размер за АДСИЦ, срещу Дружеството се води съдебно производство за прекратяването му. В случай, че Дружеството не съумее чрез това или друго увеличение на капитала да се рекапитализира, то може да се стигне до заличаването му.

ДРУЖЕСТВОТО НЯМА СЕРИОЗЕН ОПИТ В ИНВЕСТИРАНЕТО В ИМОТИ. Дружеството няма сериозен опит по отношение на инвестициите в имоти. То може да не успее да продаде или отдаде под наем успешно закупените имоти.

ДРУЖЕСТВОТО Е СРЕД МАЛКИТЕ В БРАНША КАТО РАЗМЕР И КАПАЦИТЕТ. Сравнително малкия размер ограничава възможностите за диверсификация на инвестициите.

НЕЛИКВИДНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. Инвестициите в недвижими имоти са относително неликвидни. Така имоти на Дружеството може да не могат да се продадат бързо и с ниски разходи на справедлива цена.

ВЗЕМАНЕ НА ГРЕШНИ ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ. Мениджърския екип на Дружеството може да вземе грешни решения за стратегическото и/или текущото управление на инвестициите вследствие на липсата на достатъчно компетенции и опит и/или вследствие на конфликт на интереси.

ИЗБОР НА НЕПОДХОДЯЩА БИЗНЕС СТРАТЕГИЯ. Изборът на неподходяща стратегия на развитие, както и ненавременното ѝ адаптиране към променящите се условия на средата може да доведе до реализиране на загуби или пропуснати ползи за Емитента.

ЛИПСА НА ДОСТАТЪЧНО И КВАЛИФИЦИРАН ПЕРСОНАЛ. Няма гаранция, че „СЛС Имоти“ АДСИЦ ще успее да наеме необходимия персонал на приемлива цена, нито че този персонал ще притежава необходимата подготовка за инвестиции в бизнес имоти.

ЗАБАВА ПРИ ИНВЕСТИРАНЕ НА КАПИТАЛА. Възможно е инвестирането на привлечения ресурс да отнеме време поради липса на предлагане на атрактивни имоти или такива, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения при прехвърлянето на собствеността върху имотите.

РИСК ОТ НЕУСПЕШНО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА. При неуспешно публично предлагане, В случай не неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа, дружеството няма да успее да постигне законово определените нива на собствения си капитал, което увеличава риска от неговото прекратяване и ликвидация.

НЕБЛАГОПРИЯТНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. Пазарните цени на недвижимите имоти могат да окажат значително влияние върху бъдещите печалби и рентабилността на Дружеството.

НЕБЛАГОПРИЯТНО ИЗМЕНЕНИЕ НА НИВАТА НА НАЕМИТЕ. Доколкото отдаването на бизнес имоти под наем ще бъде сред основните източници на приходи за „СЛС Имоти“ АДСИЦ, евентуално неблагоприятно изменение на нивата на наемите ще се отрази негативно на финансовото състояние на Дружеството.

РИСК ОТ НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНИТЕ И ДРУГИ ЗАКОНИ. От определящо значение за финансовия резултат на “СЛС Имоти” АДСИЦ и дохода на неговите акционери е запазването на освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим.

РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

КОИ СА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ?

Предмет на Предлагането са до **500 000** нови, обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас от увеличение на капитала на „СЛС Имоти“ АД СИЦ. Акциите от тази емисия са с ISIN код BG1100065074 и са от същия клас като вече издадените акции на Дружеството. Номиналната и емисионната стойност на настоящата емисия акции е в български лева (BGN).

Всяка записана акция от настоящата емисия носи на притежателя си следните основни права:

- **Право на дивидент:** Всеки акционер има право да получи част от чистата печалба на Дружеството, съразмерна на участието му в капитала, при наличието на определените в закона предпоставки – приет от Общото събрание на акционерите (ОСА) годишен или шестмесечен финансов отчет и конкретно решение на ОСА за разпределяне на печалбата;
- **Право на глас:** Всяка акция дава на притежателя си право да участва в ОСА на Дружеството и един глас в това събрание. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ като акционери 14 дни преди датата на Събранието. Акционерите имат право да упълномощат друго лице да участва и да гласува в ОСА от тяхно име;
- **Право на ликвидационен дял:** Всеки акционер има право да получи съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното му имущество при прекратяване на Дружеството чрез ликвидация;
- **Право на информация,** в това число и право на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване;
- **Право на участие в управлението,** чрез решаване на въпросите от компетентността на ОСА;
- **Право на записване на част от новите акции** при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерно на притежаваните акции до увеличението и право на предпочитателно придобиване на ценни книжа.
- **Малцинствени права:** Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко пет на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството. Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5% от капитала на Дружеството, могат да поискат от Съвета на директорите свикване на ОСА.

Разпоредбите на българското законодателство, съгласно които тези права се дават на акционерите, са с повелителен характер и следователно Уставът може да даде допълнителни права на акционерите, но не може да изключи или ограничи правата, предвидени по тези разпоредби.

В случай на неплатежоспособност, вземанията на акционерите са (в случай че е налице имущество) след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори.

Прехвърлянето на акциите се извършва свободно между акционери и трети лица, при спазване на разпоредбите на българското законодателство. Прехвърлянето на акциите има действие от регистрацията в „Централен депозитар“ (ЦД). Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в ЦД акции, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запов.

„СЛС Имоти“ АД СИЦ няма приета специална Политика за разпределяне на дивиденди. Дружеството разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа и Устава на Дружеството. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

КЪДЕ ЩЕ СЕ ТЪРГУВАТ ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ?

При успешно записване на Предлаганите акции, Емитентът ще извърши необходимите процедури за приемането им за борсова търговия на Алтернативен пазар на Българска фондова борса, (www.basemarket.bg), сегмент „Дружества със специална инвестиционна цел“, където се търгуват вече издадените акции на Дружеството. Борсовата търговия ще може да започне на определената от СД на БФБ дата. Емитентът ще поиска и приемането на акциите за търговия на „MTF Sofia“, където се търгуват вече издадените акции на Дружеството. Няма да бъде искано допускане до търговия на друг пазар на ценни книжа или МТС.

ИМА ЛИ ГАРАНЦИЯ, СВЪРЗАНА С ЦЕННИТЕ КНИЖА?

Не

КОИ СА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ?

ЛИПСВА ПАЗАР ЗА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. Към момента липсва интерес и няма активна търговия с акциите на Дружеството на БФБ. След приемането за търговия на Новите акции, няма сигурност, че ще се създаде и ще съществува активен борсов пазар за тях или че емисионната им стойност ще отговаря на цената, на която те ще се търгуват на борсовия пазар. Възможно е в определени периоди продажбата на акции да е затруднена или невъзможна поради липса на инвеститорски интерес.

ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ МОЖЕ ДА СЕ ПРОМЕНИ НЕБЛАГОПРИЯТНО. Дружеството не гарантира на инвеститорите, че цената на неговите акции ще се запази стабилна и/или ще повишава своята стойност в бъдеще. Акционерите следва да имат предвид, че е възможно да настъпят събития, които да причинят резки колебания в пазарните цени на акциите, каквито и преди са се проявявали на българския капиталов пазар и на международните финансови пазари, както и че подобни колебания е вероятно да засегнат в неблагоприятна посока акциите на Дружеството.

ПРОМЯНА НА ДАНЪЧНОТО ОБЛАГАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ЦЕННИ КНИЖА: В момента реализираните капиталови печалби са необлагаеми и ако това се промени, нетните печалби на акционерите ще намалеят. Отделно от това, Дружеството като АДСИЦ не плаща данък върху печалбите, най-малко 90% от които от своя страна задължително се разпределят между акционерите му. В случай, че този режим се промени, това би довело до намаляване на атрактивността на акциите, а оттам – и на тяхната стойност и/или пазарна цена.

РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

ПРИ КАКВИ УСЛОВИЯ И ПО КАКЪВ ГРАФИК МОГА ДА УЧАСТВАМ В ПРЕДЛАГАНЕТО?

Предмет на Предлагането са до **500 000** Нови акции от увеличението на капитала на „СЛС Имоти“ АДСИЦ. Предлаганите акции са с номинална стойност **1** лев и емисионна стойност **5.00** лева.

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

Право да участват в увеличението на капитала, съответно да получат права, имат лицата, които са акционери в „СЛС Имоти“ АДСИЦ (притежават съществуващи акции, регистрирани по техни лични или клиентски под сметки в ЦД) на 5-ия работен ден следващ деня на публикуването на Съобщението за предлагане в информационна агенция Х3news, както и на интернет страниците на Емитента и на „Евро-Финанс“ АД. ЦД ще открие сметки за права на лицата- акционери на „СЛС Имоти“ АДСИЦ към тази дата, въз основа на данните от водената от него книга на акционерите на Дружеството.

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

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

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

Крайният срок за прехвърляне на правата е **първият работен ден**, следващ изтичането на **5 работни дни**, считано от началната дата за прехвърляне на права.

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

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

Началната дата за записване съвпада с датата, от която започва предлагането на правата – **2-я работен ден**, следващ изтичането на **5 работни дни** от датата на публикуването на Съобщението за предлагане.

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

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

Записването на Новите акции се извършва, като притежателите на права подават писмени заявки (“Заявки”) до инвестиционните посредници - членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от заявителите права.

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

Съгласно предварителния график, записването на Новите акции ще започне **на или около 24 септември 2021г.** и ще приключи до **8 октомври 2021 г.** Незабавно след регистрацията на Новите акции в Търговския регистър, ЦД и КФН, ще бъде подадено заявление за допускане до търговия на предлаганите акции на неофициалния пазар на БФБ, което се очаква да стане **около 28 октомври**, както и заявление за допускане на търговия на МТС „MTF Sofia“, което се очаква да стане **около 2 ноември**.

Условията на настоящото Предлагане предвиждат емисионната стойност на една новоиздадена акция (5.00 лв.) да е 62.5 пъти по-висока от балансовата стойност (0.08 лв.) на една акция, съгласно последния публикуван финансов отчет към датата на вземане на решение за издаване на емисията (31.12.2020 г.), както да е 64.1 пъти по-висока от балансовата стойност (0.078 лв.) на една акция, съгласно последния публикуван финансов отчет, а именно отчета към 30.06.2021 г. Това обстоятелство не предполага разводняване на капитала на Дружеството, по отношение балансовата стойност на обикновените акции.

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

Разходите, свързани с Предлагането възлизат на 0.0607 лв. на акция при минимално записан размер на емисията и 0.0535 лв. при максимално записан размер на емисията и се поемат изцяло от „СЛС Имоти“ АДСИЦ. Не се предвиждат разходи за инвеститора, които да са начислени от Емитента или Мениджъра. За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с права и акции на регулиран пазар, в т.ч. комисионни на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).

ЗАЩО Е ИЗГОТВЕН ТОЗИ ПРОСПЕКТ?

Целта на настоящото Предлагане е набрания капитал да се използва за осъществяване на основната дейност на Дружеството, свързана с придобиването и управлението на недвижими имоти, както и възстановяване на собствения капитал на Дружеството.

След успешна реализация на емисията, набраният капитал ще бъде в размер, от 2 200 000 лв., при минимално записване, до 2 500 000 лв., при записване на максималния размер на емисията. Нетните приходи от публичното предлагане ще са в размер, съответно от 2 173 274 лв., при минимален брой записани акции, до 2 473 274 лв. при максимален брой записани акции.

Средствата, набрани чрез новата емисия акции, ще се използват приоритетно за закупуване на нови за Дружеството инвестиционни имоти, с търговско, офис или индустриално предназначение или за закупуване на инвестиционни поземлени имоти с предназначение за промишлено, административно или жилищно застрояване или от смесен тип. След реализиране на съответни строителни проекти, се предвижда и продажба на вече изградените обекти с различно предназначение, с цел реализиране на печалба от строително-инвестиционния процес.

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

Предлаганите акции не са и няма да бъдат предмет на Споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент.

Не е налице потенциален конфликт на интереси, свързан с Предлагането.

„СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ в качеството му на емитент на Предлаганите акции поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в това Резюме. Представяващите „СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ декларират с подписите си, положени в края на Резюмето, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в него, съответства на фактите и че няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл. В допълнение членовете на Съвета на директорите на „СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ декларират с подписите си, положени по-долу, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава VI от ЗПЦК и актовете по прилагането им.

Членовете на Съвета на директорите на „СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ ще бъдат отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в Проспекта.

За „СЛС ИМОТИ“ АД СИЦ:



ЕЛЕНА АНДОНОВА-КОСТОВА

ЧЛЕН НА СД



ИЛИЯН ДИНЕВ

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ЧЛЕН НА СД



ВАНЬО ИВАНОВ

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ЧЛЕН НА СД